# Lézignan-Corbières

MAIRIE COURS DE LA REPUBLIQUE 11200

Au Coeur de l'Aude
Lézignan Corbières

# Elaboration du PLU

## Plan Local d'Urbanisme

## Phase approbation

Pièce N° 4a

## Règlement partie écrite

Prescription DCM .....16/11/2005
Prescription compl. DCM .....30/05/2016
Débat PADD .....30/05/2016 & 12/01/2017
Arrêt DCM .....22/03/2017
Enquête publique AM .....01/08/2017
Approbation DCM.....21/12/2017

AtM Atelier MARINO
Quai d'Agrippa
83600 Port-Fréjus
04.94.81.80.83
atelier.marino@wanadoo.fr
Architecture & Urbanisme

**SOMMAIRE**

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ..... 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) ..... 17

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA ..... 18

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB ..... 28

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC ..... 36

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE ..... 45

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE US ..... 52

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UT ..... 58

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) ..... 65

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUCA ..... 66

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE AUCE ..... 74

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUCH ..... 81

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ..... 90

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A ..... 91

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) ..... 99

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N ..... 100

ANNEXES ..... 109

ANNEXE 1 : LISTE ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET/OU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ..... 110

ANNEXE 2. PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET/OU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ..... 111

ANNEXE 3. SITES ARCHEOLOGIQUES (PORTES A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE PAR L'ETAT) ..... 114

ANNEXE 4. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE DESSERTE ET DES VOIES INTERNES ..... 116

ANNEXE 5. STATIONNEMENT DES VEHICULES – OBLIGATIONS ..... 117

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement écrit s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LEZIGNAN (11200).

## ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

En application des dispositions de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme :

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme (…) ;

2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et notamment celles concernant d'une manière générale :

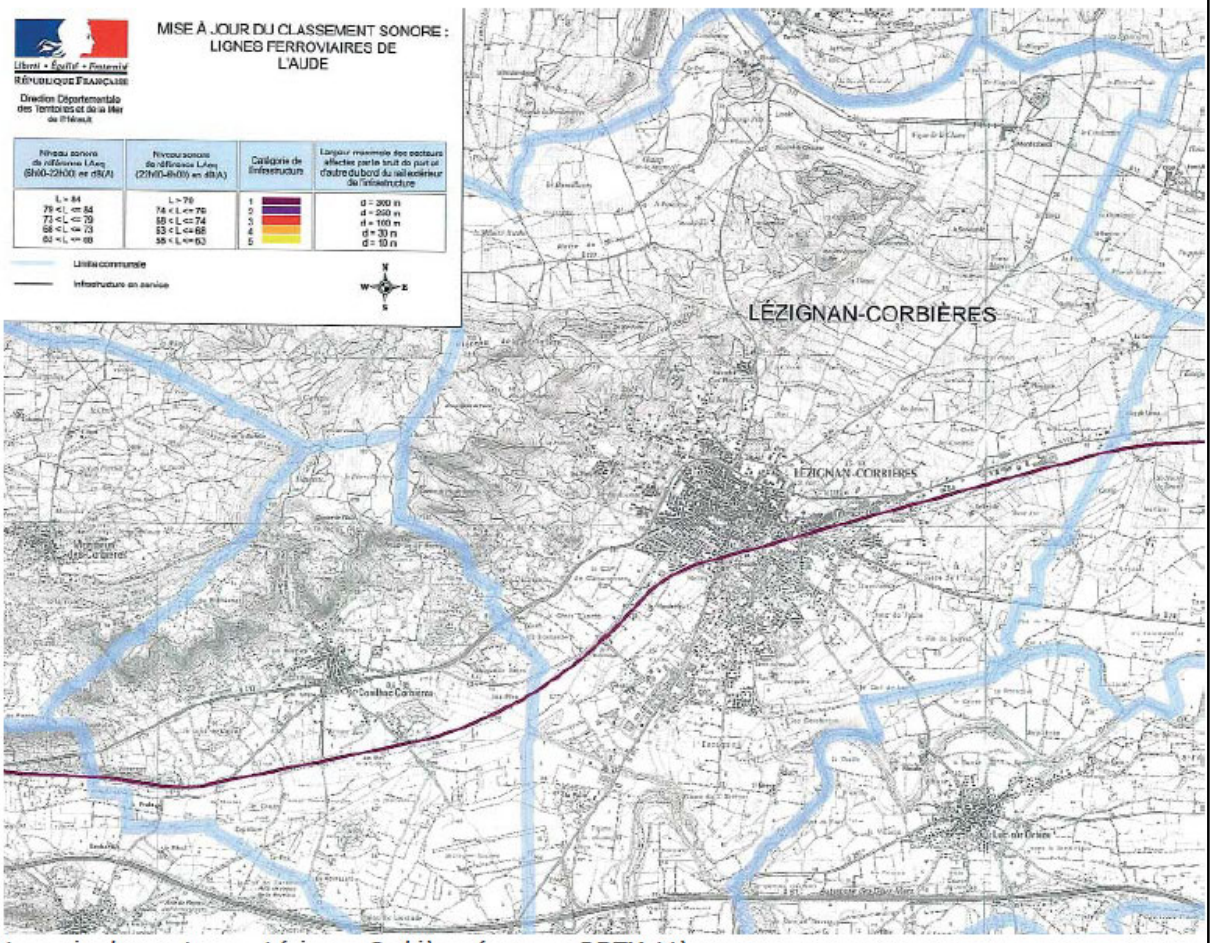
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol (article L151-43 du code de l'urbanisme).
- Les périmètres ou prescriptions listés aux articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme.
- L'archéologie préventive (code du patrimoine : articles L524-1 à L524-16 ; Arrêté du 6 novembre 2015 relatif à l'actualisation annuelle des tarifs pour le mètre carré de taxe d'aménagement ; Arrêté du 19 décembre 2014 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive).
- Les dispositions d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement (article L572-6 du Code de l'Environnement), le cas échéant.

Et, en particulier sur la commune de LEZIGNAN-CORBIERES, notamment celles concernant :

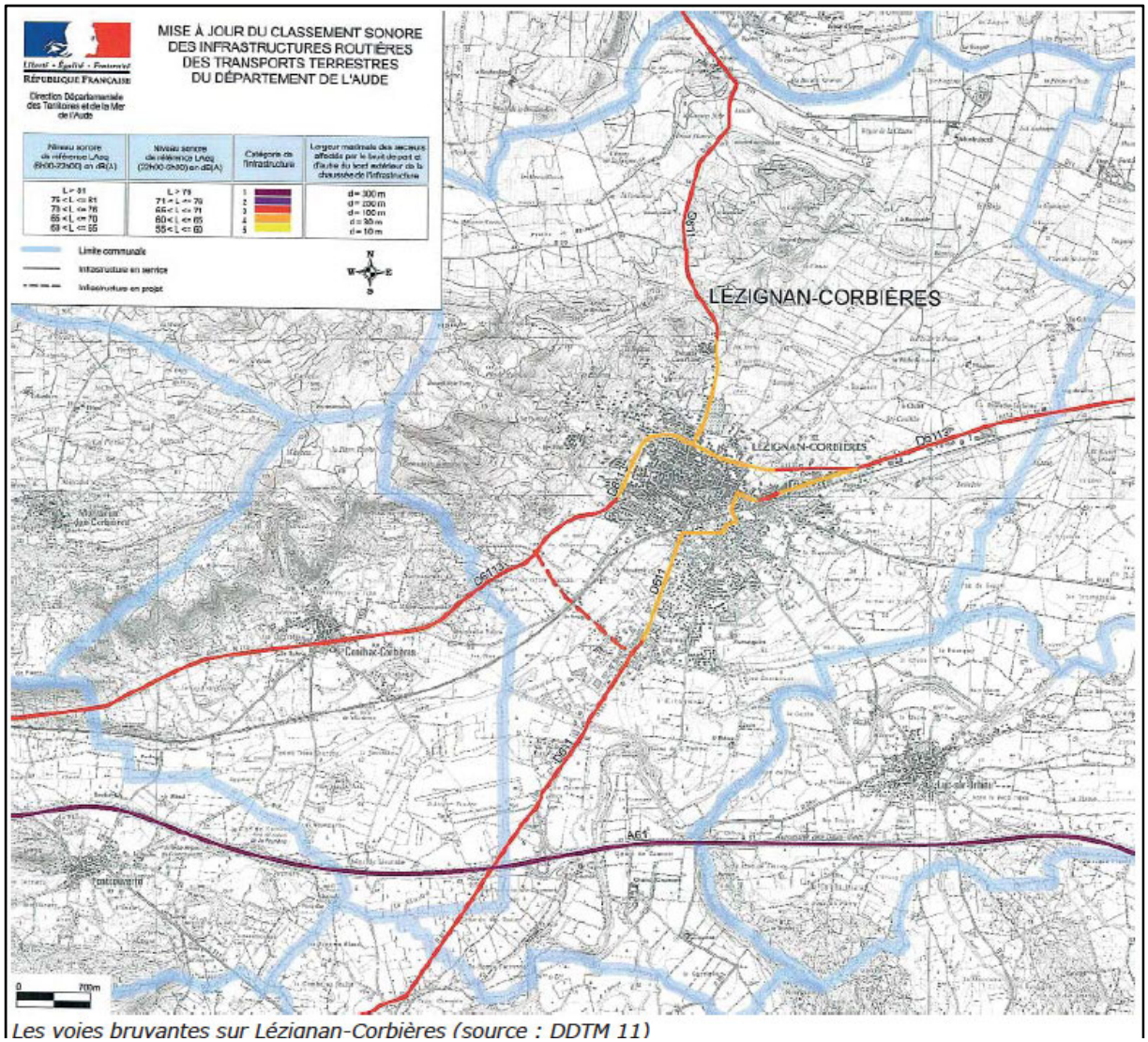
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE).
- Les entités archéologiques recensées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie.
- Les Monuments Historiques (servitudes d'utilité publique AC1, cf. liste et carte fournies par la DDT).
- L'arrêté n°2015090-0024 du 29 mai 2015 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestre sur Lézignan-Corbières (A61, RD611, RD6113, Déviation Ouest et La voie ferrée).
- Le risque sismique (zone d'aléa faible), le Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.
- Le risque de mouvement de terrains et la carte départementale des Argiles réalisée par le BRGM (zones faiblement à moyennement exposée).
- Le PPRIF du massif de la Pinède approuvé le 10 juillet 2015.
- Le plan de prévention du risque inondation du bassin de L'Orbieu, élaboré par l'Etat, et approuvé par Arrêté Préfectoral n° DDTM-SPRISR-2016-027 le 30 septembre 2016.

| NUMERO | DEBUTANT | FINISSANT | TISSU | CATEGORIE | LARGEUR SECTEUR |
|---|---|---|---|---|---|
| Dev Ouest de Lezignan | D6113 | D611 | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| D611 | D127 | Che de La Fajole | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| D611 | D610 | D127 | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| D611 | R Necker | D24 | Rue en U | 3 | 100 |
| D611 | Niveau de Escouto Can Plaou | D6113 | Tissu ouvert | 4 | 30 |
| D611 | Che de La Fajole | Niveau de Escouto Can Plaou | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| D611 | R des Romains | Niveau de La Combe En Joulia | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| D611 | D24 | R Des Romains | Tissu ouvert | 4 | 30 |
| D611 | D6113 | R Necker | Tissu ouvert | 4 | 30 |
| D6113 | Ruisseau de la Jourre | Av Marechal Foch | Tissu ouvert | 4 | 30 |
| D6113 | Niveau De Mourrel Long | D611 | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| D6113 | Av Marechal Foch | Le chemin de Carcassonne | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| D6113 | D611 | R Turgot | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| D6113 | Le chemin de Carcassonne | Rousselle Basse | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| D6113 | R Turgot | Ruisseau de la Jourre | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| A61 | Limite communale | Limite communale | Tissu ouvert | 1 | 300 |
| Voie ferrée | Limite communale | Limite communale | Tissu ouvert | 1 | 300 |

*Les voies bruyantes sur Lézignan-Corbières (source : DDTM 11)*




*Les voies bruyantes sur Lézignan-Corbières (source : DDTM 11)*




*Les voies bruyantes sur Lézignan-Corbières (source : DDTM 11)*

## ARTICLE 3 – CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

L'article L111-7 du même code précise :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public. »

Deux études sont jointes au PLU, afin de lever ce principe d'inconstructibilité : en entrée SUD du territoire communal (abords de l'autoroute A61) et en entrée de ville EST (abords de la RD6113).

En outre, ne sont pas soumis à cette servitude de recul, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier (DPA).

## ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU ET CAS PARTICULIERS

### DEROGATIONS AU PLU

En application des articles L152-3 à L153-6 du code de l'urbanisme :

Article L152-3 : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. » :

Article L152-4 : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour 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.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L152-5 : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme 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 L152-6 : « Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant. »

**CAS PARTICULIERS**

- Les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone sous réserve du respect des normes en vigueur lors de leur mise en œuvre.
- Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

  « La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions » (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).
- Reconstruction d'un bâtiment à l'identique (article L111-15 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, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L111-23 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. »
- Lotissements : caducité des règles contenues dans les documents du lotissement en application des dispositions du code de l'urbanisme, notamment l'article L442-9 du code de l'urbanisme :
  - Article L442-9 : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
    (…). »
  - Cf. également les articles L442-10 à 12 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques, installations, dépôts, affouillements, exhaussements et aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone, sous réserve d'une bonne intégration au site. Cette disposition concerne notamment à l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier, des réseaux TIGF (transport de gaz), des réseaux RTE (transport d'électricité), de la voie ferrée. La dernière réserve (une bonne intégration au site) peut-être levée en cas de nécessité technique.

## ARTICLE 6 – ELEMENTS PORTES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les documents graphiques du règlement délimitent, sur le territoire communal couvert par le présent PLU, des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

Les ***zones urbaines (U)*** concernent les secteurs de la commune déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A l'appui du PADD, sont distingués 6 zones urbaines et certains secteurs :

- **Zone UA** du bourg historique dense, zone vouée aux fonctions d'habitat, de services et de commerces essentiellement :
- **Zone UB** à vocation d'habitat de commerces et de servicesessentiellement :
  - **Secteur UBa** à vocation « patrimoniale » :
- **Zone UC** de quartiers d'habitations plutôt sous forme individuelle ;
- **Zone UE** vouée aux activités économiques ;
  - **Secteur UEa** lié à l'aérodrome ;
- **Zone US** vouée à la cité scolaire (établissements socio-éducatifs et établissements liés) ;
- **Zone UT** vouée aux activités de sport, loisirs, tourisme.

Les **zones à urbaniser (AU)** regroupent l'ensemble des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Ces zones à urbaniser présentent des voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate ayant une capacité suffisante ou étant programmés pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

A l'appui du PADD, sont distinguées 3 zones AUC et certains secteurs soumis à OAP :

- **Zone AUCa** à vocation d'activités économiques, présentant 3 secteurs :
  - Lieu dit La Roue ;
  - Lieu dit Caumont ;
  - Lieu dit Cabanon des Bories.
  - **Zone AUCe** à vocation d'équipements collectifs (lieudit Roumenguière) ;
- **Zone AUCh** à vocation d'habitat, présentant 5 secteurs :
  - Lieudit Chemin de Sérame ;
  - Lieudit La Gayre ;

- Lieudit Fumade ;
- Lieudit Moulin à Vent ;
- Lieudit Roumenguière *(contigu à la zone AUCe dite de Roumenguière)* ;
- Lieudit L'Estagnol.

La **zone agricole (A)** concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte de plus deux secteurs spécifiques :

- **Secteurs Aa,** aux lieudits « PEGARAU » et « CABANON DES BORIES » où l'activité économique est autorisée.

Ces deux espaces constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- STECAL N°1, au lieu dit « PEGARAU » à vocation d'activité de « casse automobile » existante.
- STECAL N°2, au lieu dit « CABANON DES BORIES » à vocation d'activité de « chenil-fourrière communautaire ».

Les **zones naturelles et forestières (N)** regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte de plus divers secteurs spécifiques :

- **Secteur Na** correspondant à des activités économiques en zone naturelle, présentant deux secteurs.
  - Lieudit « Aérodrome » ;
  - Lieudit Le » Perdigal » ;
- **Secteur Nj** correspondant à un secteur à vocation de jardins familiaux ;
- **Secteur Npv** correspondant à des secteurs à vocation d'installation photovoltaïque :
  - Lieudit « Gaujac » ;
  - Lieudit « Cabanon des Bories » ;
- **Secteur Nr** correspondant aux cours d'eau et berges et à l'ensemble des continuités écologiques, par endroits soumis à inondation (cf. PPRi) ;
- **Secteurs Ns** où les activités publiques de sports, de loisirs et de tourisme sont autorisées, présentant six secteurs :
  - Lieudit « Les Traverses » ;
  - Lieudit « Roque de Barau » ;
  - Lieudit « La Roque Espitalière » ;
  - Lieudit « friche SNCF » ;
  - Lieudit « Gaujac » ;
  - Lieudit « l'Estagnol ».

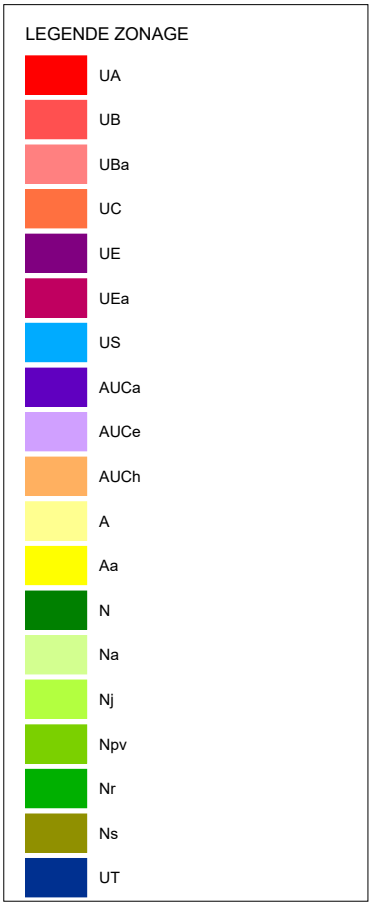
Parmi les secteurs énumérés ci-dessus,certains constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- STECAL N°3, au lieudit « Le Perdigal », à vocation de centre de déchets du bâtiment et des travaux publics (BTP) existant,

- STECAL N°4, au lieu dit « Roque de Barau », à vocation de sports et loisirs existant (ball-trap),
- STECAL N°5, au lieu dit « La Roque Espitalière », à vocation de sport et loisirs existant (stand de tir).
- STECAL N°6, au lieu dit « Gaujac», à vocation d'installation photovoltaïque (centrale au sol),
- STECAL N°7, au lieu dit « Cabanon des Bories», à vocation d'installation photovoltaïque (centrale au sol).

Sur les documents graphiques du règlement figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (figuré : carroyage bleu) ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme (figuré patrimoine bâti : étoile jaune ; figuré éléments de paysage : points verts regroupés ; figuré continuités écologiques : zone N et secteur Nr) ;
- Les changements de destination et aménagements prévus par l'article L151-11 du code de l'urbanisme (figuré : étoiles vertes) ;
- Le zonage règlementaire du plan de prévention des feux de forêt (PPRif) ;
- Le zonage règlementaire du plan de prévention du risque d'inondation (PPRi).



## ARTICLE 7 – ASSAINISSEMENT COLLECTIF / NON COLLECTIF

Il appartient au pétitionnaire de se renseigner auprès de la communesur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle (assainissement collectif et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.En cas d'assainissement non collectif, l'installation devra être conforme aux dispositions du schéma communal d'assainissement.

Rejet des eaux usées non domestiques – eaux industrielles :

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Aussi, le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux peut être subordonné à un arrêté d'autorisation. Ce dernier peut éventuellement être assorti d'une convention municipale spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejets conformément à l'article L.1331.1 du code de la santé publique. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

## ARTICLE 8 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, zones d'aménagement concerté et ensembles d'habitations doivent être obligatoirement de type séparatif. Le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement des eaux usées est interdit.

Tout projet devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de ne pas aggraver l'écoulement sur les fonds récepteurs (cf. Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques). Tout projet devra être compatible avec les données de portée règlementaire des documents cadres suivants :

- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse (2010-2015) adopté par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20/11/2009 ;
- Le schéma d'assainissement pluvial.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé et adapté au milieu récepteur. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau (la Commune au jour de l'approbation des présentes).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Une étude spécifique est nécessaire.

Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux.

En cas de rejet vers un collecteur d'eaux pluviales, la commune devra être consultée pour préciser les conditions de rejet au milieu récepteur.

Conformément à la norme NF EN 752-2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments, le réseau de collecte des eaux pluviales aménagé devra permettre la régulation du débit du rejet au moyen d'un ouvrage de rétention respectant les caractéristiques suivantes :

- Dans l'objectif de conserver et d'améliorer le contexte hydraulique des zones à enjeux modérés et forts, les bassins de rétention seront dimensionnés pour une pluie de retour 30 ans au minimum et un débit de fuite au plus égal à 5 l/s par hectare imperméabilisé ou de surface active pour les permis d'aménager

- Le rejet dans le réseau collectif est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Suivant les contraintes hydrauliques relatives au milieu récepteur, les bases de dimensionnement mentionnées ci-dessus pourront être plus restrictives afin d'assurer la protection des personnes et des réseaux
- Les canalisations de surverse et d'ajutage (débit de fuite) doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé (en l'absence de réseau collectif) du secteur concerné

Il convient de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies. Aussi, le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, trottoir, etc.) est interdite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves

Toute construction, installation, tout ouvrage, remblai ou épis dans un axe naturel d'écoulement des eaux est interdit, sauf nécessité d'intervention clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique.

## ARTICLE 9 – RAPPELSDES FORMALITES PREALABLES AUX TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, AINSI QU'EN MATIERE DE DEFRICHEMENT, DEBROUSSAILLEMENT ET DIVERS

Régime des autorisations ou déclarations au titre du code de l'urbanisme et du code forestier :

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception de celles mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et de celles mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf. article R421-1 du code de l'urbanisme).
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire et de ceux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
  Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17 (cf. article R421-13 du code de l'urbanisme).
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager et de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf. article R421-18 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
  Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (cf. articles R421-26 et 27 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements :
  1. sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L341-3 du code forestier ;
  2. sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation prévue à l'article L113-2 du code de

l'urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables.

- En application de l'article R 431-13 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.
- Toutes les demandes d'accès, de rejet ou d'intervention sur les routes départementales, en ou hors agglomération, devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.
- Le Département est défavorable à une urbanisation linéaire en bordure des routes départementales, sauf mise en place d'aménagements sécurisés pour l'entrée et la sortie dans les zones, ainsi que par l'instauration de marges de recul suffisantes pour que les constructions riveraines ne soient pas impactées par le trafic routier.
- La réalisation des projets, objets des orientations d'aménagement particulières, ayant un impact sur une Route Départementale supposera une association des services du Département, dans une optique de sécurité routière et du respect de l'intégrité et de la conservation du domaine routier départemental.
- Pour les voies revêtues d'un tapis en enrobé (Enrobés Coulés à Froid, Bétons Bitumineux à Chaud ou à Froid) datant de moins de 3 ans, les traversées se feront par fonçage ou forage et les tranchées longitudinales ou transversales sont interdites dans l'emprise de la chaussée (article 17 du Règlement Départemental de Voirie).
- En cas d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, la gestion des rejets hydrauliques générés par les nouvelles surfaces imperméabilisées exposées au ruissellement pluvial devrait être étudiée de façon globale et non projet par projet.

<u>En matière de clôtures</u> :

- Article 671 du Code Civil :
  « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.*
  *Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.*
  *Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.* »
- Se référer au règlement des plans de prévention de risque pour les zones concernées.
- Publicité, enseignes, pré-enseignes :

  Afin d'assurer la protection du cadre de vie, les règles applicables à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique, sont fixées par le code de l'environnement (en l'absence de règlement local de publicité).
- Se référer au code de la route concernant les règles de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation publique.

<u>Réglementation relative au débroussaillement :</u>

- Le débroussaillement est obligatoire dans les communes boisées. Le débroussaillement est défini à l'article L131-10 du code forestier et les obligations de débroussaillement précisées aux articles L134-5 à L134-18 du même code. Il s'agit des opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes.

- La règlementation relative au débroussaillement citée ci-dessus l'emporte dans les espaces où elle s'applique en cas de contradiction avec les dispositions édictées par le présent règlement pour chaque zone.
- Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement (Arrêté Préfectoral n° 2014143-0006 du 03/06/2014).
- RAPPEL en zones contiguës à la forêt ou à partir desquelles n'on accède à la forêt : maintenir les accès à la forêt pour les véhicules utilitaires (véhicules de lutte contre le feu, véhicules de la sécurité civile, engins d'exploitation).

Demandes d'accès, de rejet ou d'intervention sur les routes départementales :

Toutes les demandes d'accès, de rejet ou d'intervention sur les routes départementales, en ou hors agglomération, devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

En application de l'article R 431-13 du Code de l'Urbanisme lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Aménagements le long et aux abords des autoroutes et des bretelles de raccordement aux voiries nationales, départementales et communales :

*Cas de tout aménagement de terrain tendant à réduire les infiltrations des eaux zénithales dans les sols et à augmenter les écoulements empruntant les ouvrages hydrauliques sous ou le long de l'autoroute*
Tout aménagement de terrain de ce type devra faire l'objet d'une consultation d'ASF. Il conviendra qu'ASF soit saisie à partir des éléments d'étude concernant les installations susceptibles d'entraîner des modifications, quelles qu'elles soient au réseau hydraulique existant : plans, profils, étude hydraulique.

*Cas des projets éoliens :*
Le développement de projets éoliens à proximité de l'autoroute peut nuire à la sécurité de l'autoroute aussi ASF est amené à prescrire des recommandations portant sur les 3 points suivants :

- Distance par rapport au bord extérieur des voies de circulation:

A la suite du rapport sur la sécurité des installations éoliennes établi par le conseil général des mines en juillet 2004, ASF préconise que la distance d'éloignement des éoliennes par rapport au bord extérieur des voies de circulation doit être de 2 fois la hauteur totale de l'ensemble (fût+pale) avec une distance minimum de 150 à 200 mètres.

- Intégration visuelle:

ASF préconise que le projet soit implanté de telle sorte que la vision des éoliennes ne crée pas un effet de surprise pour les automobilistes et ne conduise pas à des réactions accidentogènes (freinages intempestifs, ralentissement soudain, attention détournée, ...). D'autre part, chaque projet devra faire l'objet d'un examen afin de prendre en compte son intégration dans l'environnement (impact sur la biodiversité, insertion paysagère) chaque fois que la législation l'exigera.

- Perturbations radioélectriques:

Les projets d'éoliennes ne devront pas perturber la réception des ondes radioélectriques.

*Cas des projets photovoltaïques :*
Le développement de projets photovoltaïques à proximité de l'autoroute, nous amène à prescrire les recommandations suivantes:

- Distance par rapport au bord extérieur des voies de circulation :

Pas de préconisations particulières en ce qui concerne la distance d'installation des panneaux photovoltaïques par rapport au tracé autoroutier.

- Intégration visuelle:

ASF préconise que le projet soit implanté de telle sorte que la vision des éoliennes ne crée pas un effet de surprise pour les automobilistes et ne conduise pas à des réactions accidentogènes (freinages intempestifs, ralentissement soudain, attention détournée, ...). D'autre part, chaque projet devra faire l'objet d'un examen afin de prendre en compte son intégration dans l'environnement (impact sur la biodiversité, insertion paysagère) chaque fois que la législation l'exigera.

Publicité, pré enseignes et enseignes :

Les règles en matière de publicité, enseignes et pré-enseignes ont été modifiées par le décret 2012-118 du 30 janvier 2012 modifiant la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (grenelle II).

Se reporter au code de l'environnement dans ce domaine, concernant la législation et la règlementation en cours, lesquelles interdisent certains dispositifs dans certains cas ou conditions.

## ARTICLE 10 : DEMOLITION :

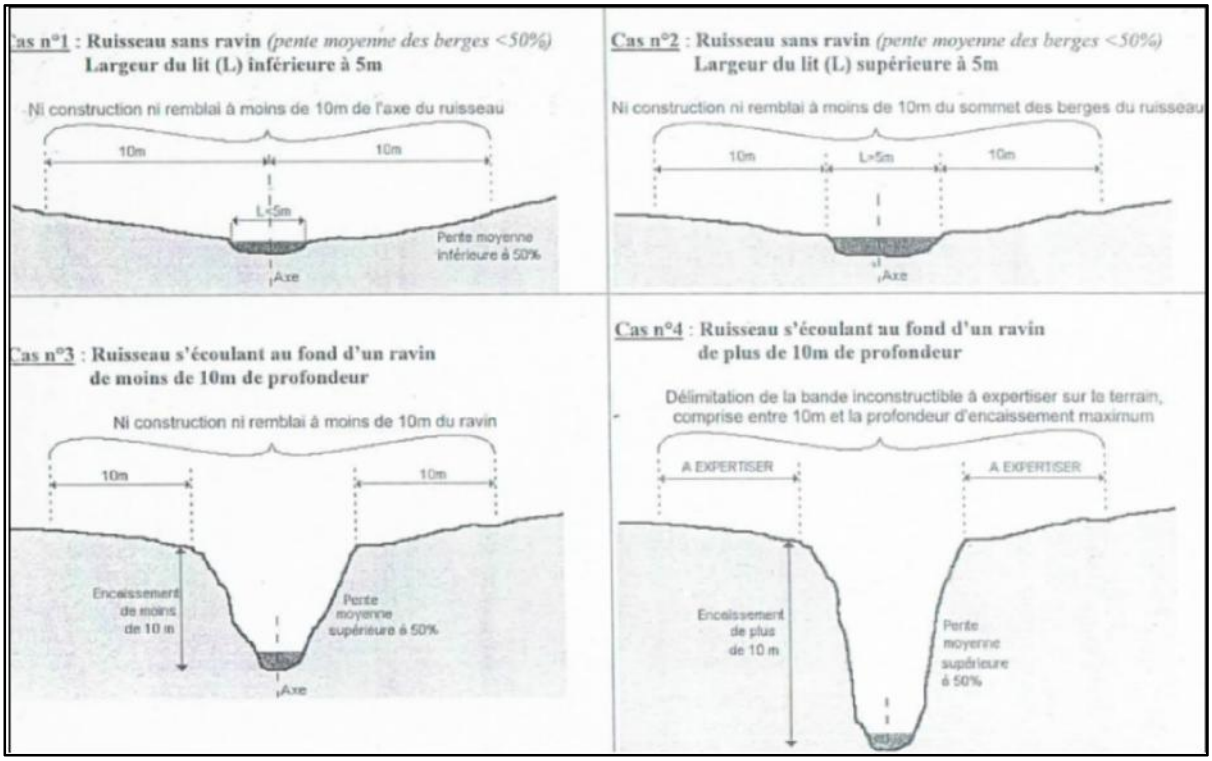
En toutes zones, la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. Compte tenu de la volonté de conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, la démolition d'un immeuble identifié ne sera pas autorisée sauf en cas de menace avérée envers les tiers ne pouvant être circonscrite.

En cas de démolition de tout ou partie d'immeuble, la surface libérée pourra faire l'objet d'une construction neuve soumise aux prescriptions du présent PLU.

## ARTICLE 11 : AUX ABORDS DES COURS D'EAU :

Toute construction doit respecter un recul minimum de 7 mètres de part et d'autre du sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux (cf. schémas ci-après). Cette disposition ne concerne pas:

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,
- les travaux pour consolidation de voirie,
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.




## ARTICLE 12 : CONDITIONS DE MESURE DE LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment

celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone urbaine UA est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A l'appui du PADD, la zone UA, correspond au centre ancien de LEZIGNAN affecté à l'habitat, aux commerces, aux services ainsi qu'aux activités qui en sont le complément habituel. Les constructions y sont édifiées en ordre continu.

### RAPPEL

En zone UA, la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. Compte tenu de la volonté de conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, la démolition d'un immeuble identifié ne sera pas autorisée sauf en cas de menace avérée envers les tiers ne pouvant être circonscrite.

En cas de démolition de tout ou partie d'immeuble, la surface libérée pourra faire l'objet d'une construction neuve soumise aux prescriptions du présent PLU.

### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : il existe des constructions, travaux, installations et aménagements nouveaux interdits en application des dispositions règlementaires du plan de prévention du risque INONDATION.

Sauf exceptions visées à l'article UA2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf exceptions citées à l'article UA2
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs
- Toute construction dans les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités sur les plans de zonage
- Le long des LINEAIRES COMMERCIAUX : Pour les activités en rez-de-chaussée des constructions situées dans la zone UA, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce et à l'artisanat à vocation de services de proximité, vers une destination autre que commerciale ou artisanale de service de proximité.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

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

Rappel : Certaines constructions, certains travaux, installations et aménagements sont autorisés avec prescriptions en application des dispositions règlementaires du plan de prévention du risque INONDATION.

Sont autorisés sous conditions en zone UA :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat (y compris les installations classées) et de service public ou collectif si elles sont compatibles avec le caractère urbain et habité du centre ville ;

- La réhabilitation et l'extension de constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière existantes à la date d'approbation du PLU et sans nuisance pour la population alentour ;
- Les clôtures dans le respect de l'article UA11 (cf. aussi rappels dans les dispositions générales du règlement) ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale et de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif sont admises selon les dispositions de l'article 5 des dispositions générales ;
- Tout projet développant plus de trois logements doit affecter au LOGEMENT LOCATIF SOCIAL AIDÉ au moins 20% du nombre de logements créé et 20% « moyen » de la surface de plancher totale affectée à l'habitation.

  Pour chaque opération d'aménagement projetée, le pourcentage minimum de LOGEMENT LOCATIF SOCIAL AIDÉ s'applique.

## ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Accès :

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut pas faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier. De fait, il devra disposer son portail en recul de 5 mètres minimum de la limite de la voie publique, ou créer une place non close sur la propriété.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale (RD) est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. Les accès sur RD doivent être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut

être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

Pour les Communes traversées par des Routes Classées à Grande Circulation :

La création d'accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdite en dehors des limites de l'agglomération ; les accès peuvent exceptionnellement faire l'objet de dessertes regroupées sous réserves d'une concertation préalable et d'une autorisation délivrée par le Département.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente de faible inclinaison, sur une longueur d'au moins 5 mètres, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Voies :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 4, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Cas particulier :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit, être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

Lorsque l'unité foncière à bâtir est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à la consommation domestique, le pétitionnaire devra le déclarer à la commune et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales, ainsi qu'au schéma d'assainissement pluvial.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et/ou du règlement des eaux pluviales s'il existe.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures…) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).Toute traversée d'espace public se fera obligatoirement en souterrain.

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets

Toute opération nouvelle doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés, notamment équipés au minimum d'un robinet de puisage, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

## ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS ET SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques (ou ouvertes à la circulation publique) ou dans le prolongement du nu des façades existantes.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de réfection, réhabilitation, rénovation, restauration ou changement de destination de constructions existantes, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction doit être implantée soit :

- D'une limite séparative à l'autre
- À un distance égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisés, pour les :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- dispositifs permettant l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite
- dispositifs permettant la sécurité du bâtiment (escalier ou échelle de secours)

La distance entre le bassin d'une piscine et la limite séparative n'est pas règlementée.

Si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions de l'article relatif à l'assainissement des eaux pluviales des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être implantés en limite ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur absolue

La hauteur et le gabarit des constructions et installations ne sont pas réglementés, mais doivent respecter les caractéristiques des constructions traditionnelles de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

Dans tous les cas cette hauteur ne peut excéder 14 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

## ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### 0. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles suivants. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 nouveaux projets sur les bâtiments existants doivent permettre d'assurer l'équilibre d'ensemble du bâti par l'organisation des percements (axes, travées, hiérarchie, cohérence, etc.) et le maintien du système constructif et des matériaux anciens significatifs.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, …).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Il est recommandé de réaliser les enduits à la chaux naturelle et sable dont la finition sera lissée. Il convient de privilégier des lissés à la truelle, moins raides d'aspect que le talochage.

Les maçonneries en moellons et pierre de taille doivent être restaurées avec les mêmes matériaux et les mêmes pierres que l'existant. Il est recommandé que les murs en pierre-vue soient réalisés au mortier de chaux (dans le respect des règles de l'art)avec un jointoiement gras réalisé au nu de la pierre (joint beurré). Les parties en pierre de taille destinées à être vues (murs gouttereaux, moulures, bandeaux, etc.) doivent rester apparentes. Les façades en pierre de taille doivent être nettoyées pour rendre le matériau apparent.

Pour les bâtiments anciens, et pour ne pas mettre en cause la composition architecturale, le décor et les modénatures, seul sera autorisé le remplacement des panneaux d'enduits par des panneaux d'enduit isolants établis au même nu que l'original.

La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes étant liées à la capacité de ces matériaux de « respirer » c'est-à-dire d'assurer les échanges hygrothermiques, on écartera les solutions conduisant à étancher les structures.

Les modénatures d'encadrement de fenêtres, les chaînes d'angle (sauf si elles sont en pierres vues), et les bandeaux seront recouverts de préférence d'un badigeon à la chaux et d'une couleur toujours plus claire que la couleur de l'enduit de façade.

Les génoises pourront recevoir un badigeon, dans certains cas, notamment quand elles sont soulignées par un bandeau

### 2. Les toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux pans par volume, leur pente comprise entre 25 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan(pas de cassure de toit).

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures et les faitages des toits doivent être parallèles aux courbes de niveaux ou dans le même sens que les toitures des bâtiments existants.

Les tropéziennes sont interdites.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles canal à couvert et courant, sauf cas particuliers, dans ce cas elles serontcreuses ou romanes semblables à celles environnantes. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les chéneaux, gouttières pendantes, les gouttières et les tuyaux de descente doivent être d'aspectzinc, acier ou cuivre, fixés verticalement en façade sans encastrement avec, à hauteur du soubassement, un dauphin en fonte qui seul peut être peint.

Il est possible de disposer une fenêtre de toit par pan de toiture à condition que la largeur de la fenêtre reste inférieure à la hauteur de la dite fenêtre.

Les souches de cheminées doivent être conçues de manière simple, sans ornementation superflue.

Les éléments destinés à capter l'énergie solaire (type panneau photovoltaïque) sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette toiture et seront non visibles depuis l'espace public.

3. Les fenêtres, portes et portes-fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Dans le cas de bâtiments existant, composer les ouvertures nouvelles en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.). Poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

En particulier pour le bâti ancien les fenêtres seront composées de vantaux ouvrants à la française. Pour les fenêtres d'une largeur inférieure à 75 cm il pourra être admis qu'elle n'ait qu'un seul ventail.

Les menuiseries seront peintes de couleur mate. Le choix de la couleur sera validé par le service du patrimoine compétent.

L'installation de moustiquaire est autorisée à condition qu'elles soient constituées de cadres peints de couleur identique à celle des fenêtres, placées en retrait d'au moins 10cm par rapport au nu de la façade et disposant d'une ouverture à guillotine.

Pour les bâtiments existants, la forme et la partition des baies, les meneaux en bois ou en pierre doivent être conservés et restitués lors d'une réorganisation de façade. Les profils (chanfreins, congés, moulures, quarts de rond, etc.) seront conservés et restitués.

Lorsque les menuiseries anciennes ne sont pas restaurables, les menuiseries de remplacement reprendront les dimensions, la division en petits bois, les sections et profils des menuiseries anciennes de l'édifice. Il en sera de même lors de la création d'ouverture.

Les encadrements des ouvertures seront conformes aux typologies existantes dans le centre bourg. Dans le cas d'encadrements maçonnés, il faut respecter les dispositions existantes.

Les menuiseries doivent s'inspirer des modèles traditionnels, en cohérence avec les menuiseries d'origine extérieures comme intérieures (partition, profil, proportion des éléments, épaisseurs et section des éléments, etc.).

Il est recommandé de mettre en œuvre pour les fenêtres des menuiseries en bois à peindre à 2 vantaux ouvrant à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale.

Il convient de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

En cas de remplacement de portes anciennes ainsi que leurs impostes, elles devront être en bois, suivant un dessin correspondant à l'architecture de l'immeuble. La serrurerie, les heurtoirs, la clouterie seront conservés et remis en œuvre. Elles seront posées dans la feuillure d'origine de l'encadrement de la porte.

Les seuils ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Les vantaux de porte entièrement vitrés sont interdits.

Les portes de garage et portails devront s'inspirer des anciens portails.

La création d'une porte de garage pourra être refusée lorsque sa création amène la destruction d'une architecture de rez-de-chaussée intéressante, avec porte et fenêtre anciennes.

Les vérandas sont interdites dès lors qu'elles sont visibles depuis l'espace public ou d'un monument accessible au public.

Sauf exception dûment justifiée quant à son intégration dans l'architecture générale du secteur, la création de galeries ou loggias est interdite. Les galeries ou loggias conçues à l'origine pour être ouvertes seront maintenues non closes. Lorsque leur clôture vitrée est impérative, elle sera réalisée en bois plein avec une partition de carreaux (petits bois) en accord avec le type d'architecture, en s'inspirant de modèle anciens cohérents.

Les garde-corps existants participant à l'architecture de la façade seront conservés ou restitués afin de s'intégrer dans la composition de la façade.

4. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Les équipements techniques (systèmes de ventilation et de climatisation, ascenseurs, chaufferies, locaux techniques..) : aucun équipement technique ne devra être visible en toiture depuis le domaine public.

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade.

La création d'un ou plusieurs balcons est interdite sauf si leur intégration dans l'architecture générale du secteur est justifiée et s'ils sont réalisés sur une voie de largeur supérieure à 8mètres et s'ils se situent à plus de 4 mètres du sol. Dans ce cas, ils ne doivent pas présenter une saillie supérieure à 0,80 mètre ni correspondre à un linéaire de plus de deux baies, d'un seul tenant. Les garde-corps doivent être réalisés en ferronnerie.

Les balcons existants seront conservés et restaurés dans le respect des dimensions et de leur dispositif d'origine. La suppression d'un balcon pourra être prescrite, s'il dénature trop fortement une façade ancienne.

Les caissons de volets roulants doivent rester invisibles depuis l'extérieur et être incorporés dans la maçonnerie.

Les caissons de climatiseurs doivent être discrets et/ou camouflés en applique sur les façades.

L'installation d'antenne de réception de radio et de télévision est limitée à une par immeuble. Elle sera placée en toiture de façon à être autant que faire se peut invisible depuis l'espace public. L'installation en façade est interdite. Lors d'une opération de réfection, réhabilitation, rénovation, restauration de la construction, ou du ravalement de façade, les antennes de réception de radio et de télévision, ainsi que les paraboles existantes en façade devront être supprimées.

5. Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,

Il est recommandé de mettre en place des clôtures aussi discrètes que possible avec un mur bahut sur une hauteur de 0,60 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble pouvant être avantageusement doublé d'une haie végétale.

L'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit.

Les clôtures (haie végétale, mur, grillage, etc.) ne peuvent dépasser une hauteur de 2mètres (sauf réhabilitation de murs existants de qualité en prolongement d'une façade. Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Les murs (bahuts ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Un pan coupé ou autre aménagement de ce type est imposé à l'angle de deux voies ou quand la configuration des lieux le nécessite afin de garantir une meilleure visibilité et de bonnes conditions de circulation.

Il est recommandé que les murs en pierre soient reconstruits ou rénovés à l'identique ou de manière la plus authentique possible.

Les portillons et grilles métalliques de qualité donnant sur le domaine public seront conservés et restaurés. Les éléments manquant portail, grille, lisse …seront restitués suivant le modèle existant ou un modèle en cohérence avec l'architecture et le type de clôture.

6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements et talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Hors emprise des constructions, le sol devra rester à l'état naturel ou végétal. Il ne sera ni goudronné, ni bétonné. Les allées seront réalisées dans des matériaux dont la texture et la teinte sont de type naturel : sable stabilisé, gravillons, pierre, etc.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les bassins, piscines, pièce d'eau doivent être inclus dans la composition du parc ou du jardin et dans sa topographie. La couleur du revêtement sera choisie dans une teinte diminuant l'impact visuel, le bleu turquoise ou « lagon » étant prohibé.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Les teintes trop vives de containeurs et appareillages de récupération d'eau de pluie seront interdites. Ces équipements seront intégrés dans le dessin du jardin et pour cela accompagnés de végétaux, de haie ou de mobilier de jardin (claustra, pergola). Il en est de même pour les espaces de recyclage et compostage des végétaux.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

7. Prescriptions relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés par une étoile (patrimoine bâti) au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration sur éléments bâtis remarquables devront respecter les logiques d'implantation du bâtiment et d'adaptation à l'environnement local (recherche d'un ensoleillement maximal, protection contre le vent, etc.). Un cahier de prescriptions est joint en annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noues ou dépressions du terrain naturel ou existant.

Les éléments repérés au titre de la trame verte (figuré paysage : points verts regroupés ; figuré continuités écologiques : zone N et secteur Nr) sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration de la TRAME VEGETALE devront respecter les logiques d'implantation des boisements et d'adaptation à l'environnement local ainsi que les fonctionnalités écologiques (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

## ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone urbaine UB est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A l'appui du PADD, la zone UB a vocation d'habitat, de commerces, de services ainsi qu'aux activités qui en sont le complément habituel:

- Un secteur UBa est distingué pour sa valeur patrimoniale.

### ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UB2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'artisanat et à l'industrie ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées exclusivement à la fonction d'entrepôts ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

### ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les clôtures dans le respect de l'article UB11 ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif sont admises selon les dispositions de l'article 5 des dispositions générales ;
- Les extensions mesurées (50 % en une seule fois) des bâtiments agricoles existants ;
- Tout projet développant plus de trois logements doit affecter au logement locatif social aidé au moins 20% du nombre de logements créé et 20% « moyen » de la surface de planchertotale affectée à l'habitation.

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

Accès :

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut pas faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier. De fait, il devra disposer son portail en recul de 5 mètres minimum de la limite de la voie publique, ou créer une place non close sur la propriété.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale (RD) est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. Les accès sur RD doivent être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

Pour les Communes traversées par des Routes Classées à Grande Circulation :

La création d'accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdite en dehors des limites de l'agglomération ; les accès peuvent exceptionnellement faire l'objet de dessertes regroupées sous réserves d'une concertation préalable et d'une autorisation délivrée par le Département.

Voies :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 4, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Cas particulier :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit, être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales et au schéma d'assainissement pluvial

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et/ou du règlement des eaux pluviales s'il existe.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures…) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).Toute traversée d'espace public se fera obligatoirement en souterrain.

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

### 5. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés, notamment équipés au minimum d'un robinet de puisage, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

## ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement.

L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel est également autorisée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de réfection, réhabilitation, rénovation, restauration ou changement de destination de constructions existantes, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être implantés en limite de propriétéou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à d $\geq$ h/2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation entre 0 mètre et 3mètres (en fonction du type de limite) est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique, pour les :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 4mètres par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs permettant la sécurité du bâtiment (escalier ou échelle de secours)
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

La distance entre le bassin d'une piscine et la limite séparative n'est pas règlementé.

Si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions générales.

## ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur absolue

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant (abstraction faite de celui qui est anormal), elle ne peut être supérieure à 11 mètres par rapport au terrain naturel, à l'exception des immeubles situés en bordure du Cours de la République, du Cours Lapeyrouse, des boulevards Châteaudun, Gabriel Péri et Max Dormoy, où la hauteur des constructions pourra atteindre 14 mètres par rapport au terrain naturel.

## ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### 1. Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les équipements techniques (systèmes de ventilation et de climatisation, ascenseurs, chaufferies, locaux techniques..) : aucun équipement technique ne devra être visible en toiture depuis le domaine public.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits : les enduits décoratifs, les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

### 2. Les toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant, en cas d'implantation sur une toiture à pans, être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Les toitures doivent avoir au moins deux pans par volume, leur pente comprise entre 25 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan (pas de cassure de toit).

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les tropéziennes sont interdites.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles canal à couvert et courant, sauf cas particuliers, dans ce cas elles serontcreuses ou romanes d'une couleur conforme à celles environnantes. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Il est possible de disposer une fenêtre de toit par pan de toiture à condition que la largeur de la fenêtre reste inférieure à la hauteur de la dite fenêtre.

Les souches de cheminées doivent être conçues de manière simple, sans ornementation superflue, et doivent recevoir le même traitement que la façade.

Les éléments destinés à capter l'énergie solaire (type panneau photovoltaïque) sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette toitureet non visibles depuis l'espace public.

D'autres types de couvertures (terrasses ou autres) pourront être autorisées pour des immeubles collectifs ou pour des bâtiments dont le volume ne supporterait pas une couverture traditionnelle.

L'aménagement de toiture-terrasse accessible est autorisé dans la limite de 30 % de la surface totale de la toiture.

### 3. Les fenêtres, portes et portes-fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Dans le cas de bâtiments existant, composer les ouvertures nouvelles en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.). Poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

### 4. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. La pose d'enseigne, pré-enseigne et/ou publicité est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Les équipements techniques (systèmes de ventilation et de climatisation, ascenseurs, chaufferies, locaux techniques..) : aucun équipement technique ne devra être visible en toiture depuis le domaine public.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture, et la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite). Les panneaux seront rassemblés et positionnés en bande verticale ou horizontale, suivant le profil de la toiture et la composition de la façade. Ils devront composer avec les ouvertures existantes. Les éléments de liaison seront de la même teinte que les panneaux. Les panneaux pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

Un seul niveau d'éclairement de la toiture est admis.

Les fenêtres de toiture seront autorisées si elles sont en pleine toiture, et encastrées dans le plan de la toiture, si elles s'insèrent dans la composition des ouvertures de la façade, si elles sont disposées verticalement, si leur dimension est réduite (forme rectangulaire, inférieure à 1m², 1m² étant toléré seulement pour les trappes de désenfumage). Une seule fenêtre de toit par travée d'ouverture de façade est admise. Sont interdits : la surélévation des fenêtres de toit, la pose de caisson extérieur de volet roulant.

Les caissons de climatiseurs doivent être discrets et/ou camouflés en applique sur les façades.

L'installation d'antenne de réception de radio et de télévision est limitée à une par immeuble. Elle sera placée en toiture de façon à être autant que faire se peut invisible depuis l'espace public. L'installation en façade est interdite. Lors d'une opération de réfection, réhabilitation, rénovation, restauration de la construction, ou du ravalement de façade, les antennes de réception de radio et de télévision, ainsi que les paraboles existantes en façade devront être supprimées.

### 5. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,

Il est recommandé de mettre en place des clôtures aussi discrètes que possible avec un mur bahut sur une hauteur de 0,60 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble pouvant être avantageusement doublé d'une haie végétale.

Les clôtures (haie végétal, mur, grillage, etc.) ne peuvent dépasser une hauteur de 2mètres (sauf réhabilitation de murs existants de qualité en prolongement d'une façade). Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements,

Les murs (bahuts ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Un pan ou autre aménagement de ce type est imposé à l'angle de deux voies ou quand la configuration des lieux le nécessitent afin de garantir une meilleure visibilité et de bonnes conditions de circulation.

Les murs en pierre seront reconstruits ou rénovés à l'identique ou de manière la plus authentique possible.

### 6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements et talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les bassins, piscines, pièce d'eau doivent être inclus dans la composition du parc ou du jardin et dans sa topographie. La couleur du revêtement sera choisie dans une teinte diminuant l'impact visuel.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

7. Prescriptions relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés par une étoile (patrimoine bâti) au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration sur éléments bâtis remarquables devront respecter les logiques d'implantation du bâtiment et d'adaptation à l'environnement local (recherche d'un ensoleillement maximal, protection contre le vent, etc.). Un cahier de prescriptions est joint en annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Tout parc de stationnement aérien doit être traité avec des plantations en application de l'article UB13.

## ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noues ou dépressions du terrain naturel ou existant.

Les éléments repérés au titre de la trame verte (figuré paysage : points verts regroupés ; figuré continuités écologiques : zone N et secteur Nr) sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration de

la TRAME VEGETALE devront respecter les logiques d'implantation des boisements et d'adaptation à l'environnement local ainsi que les fonctionnalités écologiques (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

## ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone urbaine UC est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A l'appui du PADD, la zone UC a une vocation principale d'habitat sous forme individuelle, groupée ou non ou collective selon les volumétries admises.

### ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : il existe des constructions, travaux, installations et aménagements nouveaux interdits en application des dispositions règlementaires du plan de prévention du risque INONDATION.

Sauf exceptions visées à l'article UC2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

### ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Certaines constructions, certains travaux, installations et aménagements sont autorisés avec prescriptions en application des dispositions règlementaires du plan de prévention du risque;

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerce et d'artisanat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances (notamment sonores et olfactives) incompatibles avec la présence d'habitations alentours ;
- Tout projet développant plus dequatre logements doit affecter au logement locatif social aidé au moins 20% du nombre de logements créé et 20% « moyen » de la surface de planchertotale affectée à l'habitation ;
- Pour chaque opération d'aménagement projetée, le pourcentage minimum de logement locatif social aidé s'applique ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les clôtures dans le respect de l'article UC11 et des rappels donnés dans les dispositions générales du règlement ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte

au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages), de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% et de planter les talus.

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif sont admises selon les dispositions de l'article 5 des dispositions générales.

## ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Accès :

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut pas faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier. De fait, il devra disposer son portail en recul de 5 mètres minimum de la limite de la voie publique, ou créer une place non close sur la propriété.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale (RD) est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. Les accès sur RD doivent être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Voies :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 4, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut

être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

Pour les Communes traversées par des Routes Classées à Grande Circulation :

La création d'accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdite en dehors des limites de l'agglomération ; les accès peuvent exceptionnellement faire l'objet de dessertes regroupées sous réserves d'une concertation préalable et d'une autorisation délivrée par le Département.

Cas particulier :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit, être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

Lorsque l'unité foncière à bâtir est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à la consommation domestique, le pétitionnaire devra le déclarer à la commune et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales et au schéma d'assainissement pluvial.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d'autorisation d'urbanisme :

- UC : 30%

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et/ou du règlement des eaux pluviales.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures…) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de

câbles (par exemple, apposés en façade).Toute traversée d'espace public se fera obligatoirement en souterrain.

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés équipés au minimum d'un robinet de puisage afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

## ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS ET SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

La distance ne peut être inférieure à :

- UC : 3 mètres à l'exception du garage qui sera implanté à 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriétéou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à :

- UC : $d \geq h/2$ sans pouvoir être inférieur à 3mètres

Toutefois des- implantations en limites séparatives peuvent être autorisées :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitations
- Dans le cas où l'immeuble voisin serait mitoyen
- Pour des bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur n'excèderait pas 4 mètres hors tout dans la bande de recul définie ci-dessus.

L'implantation entre 0 mètre et 3 mètresest autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique, pour les :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement,

- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs permettant la sécurité du bâtiment (escalier ou échelle de secours)
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

La distance entre le bassin d'une piscine et la limite séparative n'est pas règlementée.

Si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions générales.

## ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (h)divisée par 2, sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements, bâtiments et services publics, ainsi que pour les piscines et les annexes.

## ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est au maximum de :

- UC : 65%

## ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur absolue

Le gabarit et la hauteur des constructions ne doivent pas excéder :

- UC : 17 mètres au faîtage pour les bâtiments collectifs par rapport au terrain naturel;

  11 mètres au faîtage pourles autres catégories de constructions par rapport au terrain naturel.

## ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### 0. Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles suivants. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

L'utilisation de teintes criardes est interdite.

### 1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 nouveaux projets sur les bâtiments existants doivent permettre d'assurer l'équilibre d'ensemble du bâti par l'organisation des percements (axes, travées, hiérarchie, cohérence, etc.) et le maintien du système constructif et des matériaux anciens significatifs.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, …).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

2. Les toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant, en cas d'implantation sur une toiture à pans, être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Dans les cas des toitures à pans, celles-ci devront avoir au moins deux pans par volume, leur pente comprise entre 25 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan (pas de cassure de toit).

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes d'une couleur conforme à celles environnantes. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Il est possible de disposer une fenêtre de toit par pan de toiture à condition que la largeur de la fenêtre reste inférieure à la hauteur de la dite fenêtre.

Les souches de cheminées doivent être conçues de manière simple, sans ornementation superflue.

Les éléments destinés à capter l'énergie solaire (type panneau photovoltaïque) sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette toiture.

D'autres types de couvertures (terrasses ou autres) pourront être autorisées pour des immeubles collectifs ou pour des bâtiments dont le volume ne supporterait pas une couverture traditionnelle.

3. Les fenêtres, portes et portes-fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Dans le cas de bâtiments existant, composer les ouvertures nouvelles en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.). Poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

4. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. La pose d'enseigne, pré-enseigne et/ou publicité est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Les équipements techniques (systèmes de ventilation et de climatisation, ascenseurs, chaufferies, locaux techniques..) : aucun équipement technique ne devra être visible en toiture depuis le domaine public.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture, et la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite). Les panneaux seront rassemblés et positionnés en bande verticale ou horizontale, suivant le profil de

la toiture et la composition de la façade. Ils devront composer avec les ouvertures existantes. Les éléments de liaison seront de la même teinte que les panneaux.

Un seul niveau d'éclairement de la toiture est admis.

Les fenêtres de toiture seront autorisées si elles sont en pleine toiture, et encastrées dans le plan de la toiture, si elles s'insèrent dans la composition des ouvertures de la façade, si elles sont disposées verticalement, si leur dimension est réduite (forme rectangulaire, inférieure à 1m², 1m² étant toléré seulement pour les trappes de désenfumage). Une seule fenêtre de toit par travée d'ouverture de façade est admise. Sont interdits : la surélévation des fenêtres de toit, la pose de caisson extérieur de volet roulant.

Les caissons de climatiseurs doivent être discrets et/ou camouflés en applique sur les façades.

L'installation d'antenne de réception de radio et de télévision est limitée à une par immeuble. Elle sera placée en toiture de façon à être autant que faire se peut invisible depuis l'espace public. L'installation en façade est interdite. Lors d'une opération de réfection, réhabilitation, rénovation, restauration de la construction, ou du ravalement de façade, les antennes de réception de radio et de télévision, les climatiseurs, ainsi que les paraboles existantes en façade devront être supprimées.

### 5. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,

Il est recommandé de mettre en place des clôtures aussi discrètes que possible avec un mur bahut sur une hauteur de 0,60 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble pouvant être avantageusement doublé d'une haie végétale.

Les clôtures (haie végétal, mur, grillage, etc.) ne peuvent dépasser une hauteur de 1,80 mètre (sauf réhabilitation de murs existants de qualité en prolongement d'une façade). Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements,

Les murs (bahuts ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Un pan ou autre aménagement de ce type est imposé à l'angle de deux voies ou quand la configuration des lieux le nécessitent afin de garantir une meilleure visibilité et de bonnes conditions de circulation.

Il est recommandé que les murs en pierre soient reconstruits ou rénovés à l'identique ou de manière la plus authentique possible.

### 6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements et talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les bassins, piscines, pièce d'eau doivent être inclus dans la composition du parc ou du jardin et dans sa topographie. La couleur du revêtement sera choisie dans une teinte diminuant l'impact visuel.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

### 7. Prescriptions relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés par une étoile (patrimoine bâti) au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration sur éléments bâtis remarquables devront respecter les logiques d'implantation du bâtiment et d'adaptation à l'environnement local (recherche d'un ensoleillement maximal, protection contre le vent, etc.). Un cahier de prescriptions est joint en annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement. Toutefois, spécifiquement pour l'habitat, la norme est la suivante :

- pour toute opération d'habitat individuel : 2 places par logement,
- pour toute opération d'habitat collectif : 2 places par logement,

  De plus, pour les opérations de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus :

  - il est demandé 1 place visiteur (non privatisée) par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place.
  - dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places visiteurs (non privatisées).

## ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noues ou dépressions du terrain naturel ou existant.

Toute opération devra comporter des espaces plantés et ouverts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- UC : 30%

Prescriptions relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés au titre de la trame verte (figuré paysage : points verts regroupés ; figuré continuités écologiques : zone N et secteur Nr) sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration de la TRAME VEGETALE devront respecter les logiques d'implantation des boisements et d'adaptation à l'environnement local ainsi que les fonctionnalités écologiques (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

## ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE UC15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Règlementation Thermique en vigueur.

Pour une meilleure prise en compte du SRCAE (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie), les porteurs de projet sont incités à l'équipement en toiture des bâtis existants (grands équipements publics, grands bâtiments d'activités, …) pour une production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture.

Non réglementé par ailleurs.

## ARTICLE UC16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente.

Dans tous les cas (réseau collectif ou installation individuelle), respecter des critères de qualité en matière d'équipements et de réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone urbaine UE est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A l'appui du PADD, la zone UE, qui a une vocation principale d'activités sous la forme de bureaux, commerces, artisanat et industrie.

- Un secteur UEa est distingué pour sa vocation en rapport avec l'activité aéronautique.

### ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UE2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, exclusivement à la fonction d'entrepôts et à l'exploitation agricole ou forestière
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ; Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent

En secteur UEa : Les activités économiques non liées à l'activité aéronautique.

### ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements de fonction directement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des activités à raison d'un seul logement par unité foncière et à condition que leur surface de planchern'excède pas 40 $m^2$.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.).
- Les clôtures dans le respect de l'article UE11.
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages), de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40%, et de planter les talus.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif sont admises selon les dispositions de l'article 5 des dispositions générales.
- En secteur UEa : l'hébergement hôtelier.

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

Accès :

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale (RD) est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. Les accès sur RD doivent être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

Pour les Communes traversées par des Routes Classées à Grande Circulation :

La création d'accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdite en dehors des limites de l'agglomération ; les accès peuvent exceptionnellement faire l'objet de dessertes regroupées sous réserves d'une concertation préalable et d'une autorisation délivrée par le Département.

Voies :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 4, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Cas particulier :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

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

### 1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit, être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

### 2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales et le schéma d'assainissement d'eaux pluviales.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d'autorisation d'urbanisme :

- UE: 30%
- UEa : non règlementé

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires et/ou du règlement des eaux pluviales.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures…) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

  Toute traversée d'espace public se fera obligatoirement en souterrain.

### 5. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés et équipés au minimum d'un robinet de puisage afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

## ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

## ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire répertoriée sur le plan d'alignement en vigueur, la distance ne peut être inférieure à :

d $\geq$ h/2 sans pouvoir être inférieur à 5 mpar rapport à la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriétéou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

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

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction doit être implantée en limite séparative (avec un muer coupe feu) ou à une distance au moins égale à d $\geq$ h/2 sans pouvoir être inférieur à 3mètres.

L'implantation entre 0 mètre et 3mètres (en fonction du type de limite) est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique, pour les :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs permettant la sécurité du bâtiment (escalier ou échelle de secours)
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

Si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions générales.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (h) divisée par 2, sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements, bâtiments et services publics, ainsi que pour les piscines et les annexes.

## ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est au maximum de : 60%.

## ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Non règlementée

Cas particulier :

En secteur UEa : respecter strictement les normes imposées par les servitudes aéronautiques.

## ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

0. Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles suivants. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

2. Les façades

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscrire obligatoirement des ouvertures sur les façades « nobles ».

Il est recommandé de disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur les façades « service » et non en façade(s) noble(s).

Réaliser les revêtements de façades dans les matériaux suivants employés seuls ou en combinaisons : Bardage bois traité;Panneaux de revêtements composites (type TRESPA, PARKLEX, ou similaire) ; Bardage métallique lisse (non nervuré) ; Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ; Béton désactivé et calepiné ; Verre (non réfléchissant).

Il est recommandé de privilégier les ornementations, décors et menuiseries issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre.

Sont interdits : les plaquages de pierre ou de brique et tout autre matériau d'imitation ou fausses colonnes, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (sauf béton mis en œuvre comme indiqué ci-dessus) et les matériaux réfléchissants et lumineux.

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

Proscrire les matériaux réfléchissants et lumineux, et les couleurs vives ou agressives.

3. Equipements

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

Les matériaux brillants sont interdits.

4. Les couvertures

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

5. Les clôtures

Il est recommandé de mettre en place des clôtures aussi discrètes que possible avec un mur bahut sur une hauteur de 0,60 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble pouvant être avantageusement doublé d'une haie végétale.

L'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit.

Les clôtures (haie végétal, mur, grillage, etc.) ne peuvent dépasser une hauteur de 2mètres.

Les murs (bahuts ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Un pan ou autre aménagement de ce type est imposé à l'angle de deux voies ou quand la configuration des lieux le nécessite afin de garantir une meilleure visibilité et de bonnes conditions de circulation.

Le portail doit se situer en retrait de la clôture et s'ouvrir vers l'intérieur (ou être coulissant) pour ne pas générer de stationnement, même temporairement, sur le domaine public.

6. Les aménagements extérieurs

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

## ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Tout parc de stationnement aérien doit être traité avec des plantations en application de l'article UE13.

## ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noues ou dépressions du terrain naturel ou existant.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- UE: 30%
- UEa : non règlementé.

Les éléments repérés au titre de la trame verte (figuré paysage : points verts regroupés ; figuré continuités écologiques : zone N et secteur Nr) sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration de la TRAME VEGETALE devront respecter les logiques d'implantation des boisements et d'adaptation à l'environnement local ainsi que les fonctionnalités écologiques (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

## ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour une meilleure prise en compte du SRCAE (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie), les porteurs de projet sont incités à l'équipement en toiture des bâtis existants (grands équipements publics, grands bâtiments d'activités, …) pour une production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture.

Non réglementé par ailleurs.

## ARTICLE UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente.

Dans tous les cas (réseau collectif ou installation individuelle), respecter des critères de qualité en matière d'équipements et de réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE US

### CARACTERE DE LA ZONE US

La zone urbaine US est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A l'appui du PADD, la zone US, a une vocation principale de construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE US1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : il existe des constructions, travaux, installations et aménagements nouveaux interdits en application des dispositions règlementaires du plan de prévention du risque INONDATION.

Sauf exceptions visées à l'article US2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Toutes constructions à l'exception de celle destinées aux services publics et d'intérêts collectifs ;
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

### ARTICLE US2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages), de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40%, et de planter les talus.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif sont admises selon les dispositions de l'article 5 des dispositions générales.

### ARTICLE US3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf contrainte technique, le portail doit se situer en retrait de la clôture et s'ouvrir vers l'intérieur (ou être coulissant) pour ne pas générer de stationnement, même temporairement, sur le domaine public.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale (RD) est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. Les accès sur RD doivent être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Voies :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 4, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

Pour les Communes traversées par des Routes Classées à Grande Circulation :

La création d'accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdite en dehors des limites de l'agglomération ; les accès peuvent exceptionnellement faire l'objet de dessertes regroupées sous réserves d'une concertation préalable et d'une autorisation délivrée par le Département.

Cas particulier :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## ARTICLE US4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit, être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales et au schéma d'assainissement pluvial.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d'autorisation d'urbanisme :

- US: 30%

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires et/ou du règlement des eaux pluviales.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures…) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés et équipés au minimum d'un robinet de puisage afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

## ARTICLE US5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE US6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Non règlementé.

## ARTICLE US7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

Si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions générales.

## ARTICLE US8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé

Toutefois, en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement et/ou en cas de réalisation d'une construction RT2020 (bâtiment « actif »).

## ARTICLE US9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE US10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE US11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### 0. Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles suivants. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux bruts seront favorisés tels que la pierre, le métal et le verre, le béton architectonique, etc…L'emploi de bois traité sera limité à 15 % des façades et des clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

### 2. Les façades

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

Proscrire les matériaux réfléchissants et lumineux, et les couleurs vives ou agressives.

### 3. Equipements

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

Les matériaux brillants sont interdits.

### 4. Les couvertures

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

### 5. Les clôtures

La transparence est recherchée ; les clôtures pourront être réalisées en panneaux rigides à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres. La réalisation de clôtures plus qualitatives et en cohérence avec la construction principale est imposée côté voie publique : un taux de transparence de 70 % minimum est appliqué.

Le portail doit se situer en retrait de la clôture et s'ouvrir vers l'intérieur (ou être coulissant) pour ne pas générer de stationnement, même temporairement, sur le domaine public.

### 6. Les aménagements extérieurs

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

## ARTICLE US12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Tout parc de stationnement aérien doit être traité avec des plantations en application de l'article US13.

## ARTICLE US13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noues ou dépressions du terrain naturel ou existant.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- US: 30%

Les éléments repérés au titre de la trame verte (figuré paysage : points verts regroupés ; figuré continuités écologiques : zone N et secteur Nr) sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration de la TRAME VEGETALE devront respecter les logiques d'implantation des boisements et d'adaptation à l'environnement local ainsi que les fonctionnalités écologiques (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

## ARTICLE US14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE US15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Règlementation Thermique en vigueur.

Pour une meilleure prise en compte du SRCAE (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie), les porteurs de projet sont incités à l'équipement en toiture des bâtis existants (grands équipements publics, grands bâtiments d'activités, …) pour une production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture.

Non réglementé par ailleurs.

## ARTICLE US16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente.

Dans tous les cas (réseau collectif ou installation individuelle), respecter des critères de qualité en matière d'équipements et de réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UT

### CARACTERE DE LA ZONE UT

La zone urbaine UT est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UT a une vocation principale d'activités sportives, touristiques et de loisirs.

### ARTICLE UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : il existe des constructions, travaux, installations et aménagements nouveaux interdits en application des dispositions règlementaires du plan de prévention du risque INONDATION.

Sauf exceptions visées à l'article UT2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'artisanat.

### ARTICLE UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements de fonction directement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des activités à raison d'un seul logement par unité foncière et à condition que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 40 $m^2$ ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages), de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40%, et de planter les talus.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif sont admises selon les dispositions de l'article 5 des dispositions générales.

### ARTICLE UT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf contrainte technique, le portail doit se situer en retrait de la clôture et s'ouvrir vers l'intérieur (ou être coulissant) pour ne pas générer de stationnement, même temporairement, sur le domaine public.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale (RD) est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. Les accès sur RD doivent être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Voies :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 4, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

Pour les Communes traversées par des Routes Classées à Grande Circulation :

La création d'accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdite en dehors des limites de l'agglomération ; les accès peuvent exceptionnellement faire l'objet de dessertes regroupées sous réserves d'une concertation préalable et d'une autorisation délivrée par le Département.

Cas particulier :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## ARTICLE UT4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit, être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d'autorisation d'urbanisme :

- UT : 30%

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires et/ou du règlement des eaux pluviales s'il existe.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures…) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront réalisés en souterrain.

- Constructions, installations et aménagements neufs :

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés et équipés au minimum d'un robinet de puisage afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

## ARTICLE UT5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire répertoriée sur le plan d'alignement en vigueur, la distance ne peut être inférieure à :

Distance d $\geq$ h/2 sans pouvoir être inférieur à 5 mpar rapport à la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriétéou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à d $\geq$ h/2 sans pouvoir être inférieur à 3mètres.

L'implantation entre 0 mètre et 3mètres (en fonction du type de limite) est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique, pour les :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- dispositifs permettant la sécurité du bâtiment (escalier ou échelle de secours)

Si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions de l'article UT2.

## ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE UT9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE UT10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur absolue

La hauteur et le gabarit des constructions et installations ne doit pas excéder R+2 au faîtage, mais ils peuvent dépasser cette hauteur pour des raisons techniques à justifier dans le permis de construire (superstructures,…).

## ARTICLE UT11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### 0. Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles suivants. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

2. Les façades

Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des ouvertures autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des ouvertures.

Sont interdits : les plaquages de pierre ou de brique et tout autre matériau d'imitation ou fausses colonnes, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (sauf béton mis en œuvre comme indiqué ci-dessus) et les matériaux réfléchissants et lumineux.

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

Proscrire les matériaux réfléchissants et lumineux, et les couleurs vives ou agressives.

3. Equipements

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

Les matériaux brillants sont interdits.

4. Les couvertures

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

5. Les clôtures

Il est recommandé de mettre en place des clôtures aussi discrètes que possible avec un mur bahut sur une hauteur de 0,60 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble pouvant être avantageusement doublé d'une haie végétale.

L'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit.

Les clôtures (haie végétal, mur, grillage, etc.) ne peuvent dépasser une hauteur de 2mètres.

Les murs (bahuts ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Un pan ou autre aménagement de ce type est imposé à l'angle de deux voies ou quand la configuration des lieux le nécessite afin de garantir une meilleure visibilité et de bonnes conditions de circulation.

Le portail doit se situer en retrait de la clôture et s'ouvrir vers l'intérieur (ou être coulissant) pour ne pas générer de stationnement, même temporairement, sur le domaine public.

6. Les aménagements extérieurs

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

## ARTICLE UT12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Tout parc de stationnement aérien doit être traité avec des plantations en application de l'article UT13.

## ARTICLE UT13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noues ou dépressions du terrain naturel ou existant.

Toute opération devra comporter des espaces ouverts et plantés correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- UT: 30%

Les éléments repérés au titre de la trame verte (figuré paysage : points verts regroupés ; figuré continuités écologiques : zone N et secteur Nr) sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration de la TRAME VEGETALE devront respecter les logiques d'implantation des boisements et d'adaptation à l'environnement local ainsi que les fonctionnalités écologiques (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

## ARTICLE UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE UT15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Règlementation Thermique en vigueur.

## ARTICLE UT16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente.

Dans tous les cas (réseau collectif ou installation individuelle), respecter des critères de qualité en matière d'équipements et de réseaux de communications électroniques.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUCa

### CARACTERE DE LA ZONE AUCa

La zone AUCa concerne des sites à vocation d'activités économiques présentant trois secteurs :

- Lieudit La Roue (soumis à l'OAP « Quartiers Est ») ;
- Lieudit Caumont (soumis à l'OAP « Quartiers Sud ») ;
- Lieudit Cabanon des Bories (soumis à l'OAP « Quartiers Sud »).

La zone à urbaniser règlementée « AUCa » est une zone dans laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone AUCa (« a » pour « activités ») a une vocation principale d'activités économiques, présentant une densité de constructions élevée à moyenne et où les bâtiments sont construits en ordre continu, discontinu ou semi continu.

Les orientations d'aménagement et de programmation se substituent aux articles AUCa6 à AUCa10 qui suivent dans le cas où ces aspects y sont traités.

### ARTICLE AUCa1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUCa2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage de chenils et activités de gardiennage ou élevage d'animaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol.

### ARTICLE AUCa2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement des secteurs ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol admises au titre des présentes devront respecter les mesures d'évitement et/ou de réduction d'impact inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour chacun des secteurs.
- Les installations classées si les dispositions nécessaires sont prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et risques éventuels.
- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les dépôts s'ils sont liés à une activité économique.

- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et respectueux de son caractère, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif sont admises selon les dispositions de l'article 5 des dispositions générales.

## ARTICLE AUCa3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf contrainte technique, le portail doit se situer en retrait de la clôture et s'ouvrir vers l'intérieur (ou être coulissant) pour ne pas générer de stationnement, même temporairement, sur le domaine public.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale (RD) est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. Les accès sur RD doivent être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter un tracé facilitant la giration des véhicules.

Voies :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

Pour les Communes traversées par des Routes Classées à Grande Circulation :

La création d'accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdite en dehors des limites de l'agglomération ; les accès peuvent exceptionnellement faire l'objet de dessertes regroupées sous réserves d'une concertation préalable et d'une autorisation délivrée par le Département.

Cas particulier :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## ARTICLE AUCa4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

### 1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit, être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

« En application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées non domestiques (industrielles,…) est soumis à autorisationet à la signature d'une convention spéciale de déversement avec l'autorité compétente. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié qui sera précisé lors du dépôt du permis de construire.

### 3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales et au schéma d'assainissement pluvial.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d'autorisation d'urbanisme :30%.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires et/ou du règlement des eaux pluviales s'il existe.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures…) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés et équipés au minimum d'un robinet de puisage afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

## ARTICLE AUCa5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE AUCa6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement de la voie principale de la zone et 2 mètres de l'alignement des voies de dessertes internes à la zone.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas réfection, réhabilitation, rénovation, restauration ou changement de destination ou réfection de constructions existantes, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être implantés en limite de propriétéou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE AUCa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

L'implantation entre 0 mètre et 3mètres (en fonction du type de limite) est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique, dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs permettant la sécurité du bâtiment (escalier ou échelle de secours)
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

Si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions générales.

## ARTICLE AUCa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE AUCa9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est au maximum de : 60%.

## ARTICLE AUCa10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur absolue

Non règlementée.

## ARTICLE AUCa11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### 0. Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles suivants. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

### 2. Les façades

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscrire obligatoirement des ouvertures sur les façades « nobles ».

Il est recommandé de disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur les façades « service » et non en façade(s) noble(s).

Réaliser les revêtements de façades dans les matériaux suivants employés seuls ou en combinaisons: Bardage bois traité ; panneaux de revêtements composites (type TRESPA, PARKLEX, ou similaire) ; Bardage métallique lisse (non nervuré) ; Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ; Béton désactivé et calepiné ; Verre (non réfléchissant).

Il est recommandé de privilégier les ornementations, décors et menuiseries issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre.

Sont interdits : les plaquages de pierre ou de brique et tout autre matériau d'imitation ou fausses colonnes, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (sauf béton mis en œuvre comme indiqué ci-dessus) et les matériaux réfléchissants et lumineux.

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

Proscrire les matériaux réfléchissants et lumineux, et les couleurs vives ou agressives.

3. Equipements

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

Les matériaux brillants sont interdits.

4. Les couvertures

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

5. Les clôtures

Il est recommandé de mettre en place des clôtures aussi discrètes que possible avec un mur bahut sur une hauteur de 0,60 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble pouvant être avantageusement doublé d'une haie végétale.

L'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit.

Les clôtures (haie végétal, mur, grillage, etc.) ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les murs (bahuts ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Un pan ou autre aménagement de ce type est imposé à l'angle de deux voies ou quand la configuration des lieux le nécessite afin de garantir une meilleure visibilité et de bonnes conditions de circulation.

Le portail doit se situer en retrait de la clôture et s'ouvrir vers l'intérieur (ou être coulissant) pour ne pas générer de stationnement, même temporairement, sur le domaine public.

6. Les aménagements extérieurs

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol. Plus précisément, au titre des mesures de réduction d'impact, limiter et adapter l'éclairage artificiel (pour des éclairages adaptés et peu impactant pour les espèces de la faune lucifuges) :

- Éclairage avec abaisseur d'intensité lumineuse en fonction des plages horaires ;
- Éclairage au sodium à basse pression ou à LED ;
- Orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;
- L'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant ;
- Moins de 5 % de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale ;
- Minimiser les éclairages inutiles, particulièrement dans la zone Est afin de limiter l'impact sur les populations vivant le long de l'Orbieu.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

## ARTICLE AUCa12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas des travaux admis à l'article AUCa2, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à

cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Les places peuvent être mutualisées à l'échelle d'un ilot et à l'initiative de l'autorité.

## ARTICLE AUCa13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces ouverts et plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de : 20%.

En outre, au titre des mesures de réduction d'impact dans le secteur AUCa de Caumont (soumis à l'OAP « Quartiers Sud ») : Maintenir et implanter des espaces ouverts, herbacés et boisés, au sein de la zone d'activité. De la minière suivante :

- Maintenir et poursuivre les linéaires d'arbres déjà présents en périphérie de la plaine ;
- Planter des arbres isolés dans tous les espaces évités en ceinture du projet (cela fournira des repères de vol, zones de nourrissage, de chant, de repos, de nidification et de déplacement à l'ensemble de la faune locale) ;
- Implanter plusieurs arbres et arbustes à l'extrémité Sud-ouest de la plaine.
- Ces mesures sont précisées dans l'OAP « Quartiers Sud ».

En outre, au titre des mesures de réduction d'impact dans le secteur AUCa de La Roue (soumis à l'OAP « Quartiers Est ») :

- Maintenir et implanter des espaces ouverts, herbacés et boisés, à trois endroits de la zone AUCa.
- Maintenir quelques larges bandes herbacées au sein des zones bâties.
- Implanter des haies libres à la limite entre les zones bâties et les espaces maintenus naturels. Ces dernières devront être plantées sur deux rangs d'arbres et arbustes, espacées d'au minimum un mètre.
- Ces mesures sont précisées dans l'OAP « Quartiers Est ».

Partout, les éléments repérés au titre de la trame verte (figuré paysage : points verts regroupés ; figuré continuités écologiques : zone N et secteur Nr) sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration de la TRAME VEGETALE devront respecter les logiques d'implantation des boisements et d'adaptation à l'environnement local ainsi que les fonctionnalités écologiques (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

## ARTICLE AUCa14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE AUCa15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Pour une meilleure prise en compte du SRCAE (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie), les porteurs de projet sont incités à l'équipement en toiture des bâtis existants (grands équipements publics, grands bâtiments d'activités, …) pour une production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture.

Non réglementé par ailleurs.

## ARTICLE AUCa16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente.

Dans tous les cas (réseau collectif ou installation individuelle), respecter des critères de qualité en matière d'équipements et de réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE AUCe

### CARACTERE DE LA ZONE AUCe

La zone AUCe concerne des sites à vocation d'équipements publics et d'intérêts collectifs au lieudit Roumenguière.

La zone à urbaniser règlementée « AUCe » est une zone dans laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone AUCe (« e » pour « équipement ») a une vocation principale d'équipement public ou d'intérêt collectif, présentant une densité de constructions élevée à moyenne et où les bâtiments sont construits en ordre continu, discontinu ou semi continu.

Les orientations d'aménagement et de programmation se substituent aux articles AUCe6 à AUCe10 qui suivent dans le cas où ces aspects y sont traités.

### ARTICLE AUCe1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUCe2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Toutes constructions à l'exception de celle destinées aux services publics et d'intérêts collectifs.

### ARTICLE AUCe2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages), de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40%, et de planter les talus.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif sont admises selon les dispositions de l'article 5 des dispositions générales.

### ARTICLE AUCe3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf contrainte technique, le portail doit se situer en retrait de la clôture et s'ouvrir vers l'intérieur (ou être coulissant) pour ne pas générer de stationnement, même temporairement, sur le domaine public.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale (RD) est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. Les accès sur RD doivent être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

Pour les Communes traversées par des Routes Classées à Grande Circulation :

La création d'accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdite en dehors des limites de l'agglomération ; les accès peuvent exceptionnellement faire l'objet de dessertes regroupées sous réserves d'une concertation préalable et d'une autorisation délivrée par le Département.

Voies :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 4, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Cas particulier :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## ARTICLE AUCe4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit, être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales et au schéma d'assainissement pluvial.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d'autorisation d'urbanisme :

- AUCe: 30%

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires et/ou du règlement des eaux pluviales s'il existe.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures…) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés et équipés au minimum d'un robinet de puisage afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

## ARTICLE AUCe5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE AUCe6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Non règlementé.

## ARTICLE AUCe7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

Toutefois, si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions générales.

## ARTICLE AUCe8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé.

Toutefois, en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement et/ou en cas de réalisation d'une construction RT2020 (bâtiment « actif »).

## ARTICLE AUCe9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE AUCe10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE AUCe11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### 0. Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles suivants. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

### 2. Les façades

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscrire obligatoirement des ouvertures sur les façades « nobles ».

Il est recommandé de disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur les façades « service » et non en façade(s) noble(s).

Réaliser les revêtements de façades dans les matériaux suivants employés seuls ou en combinaisons: Bardage bois traité ; panneaux de revêtements composites (type TRESPA, PARKLEX, ou similaire) ; Bardage métallique lisse (non nervuré) ; Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ; Béton désactivé et calepiné ; Verre (non réfléchissant).

Il est recommandé de privilégier les ornementations, décors et menuiseries issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre.

Sont interdits : les plaquages de pierre ou de brique et tout autre matériau d'imitation ou fausses colonnes, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (sauf béton mis en œuvre comme indiqué ci-dessus) et les matériaux réfléchissants et lumineux.

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

Proscrire les matériaux réfléchissants et lumineux, et les couleurs vives ou agressives.

3. Equipements

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

Les matériaux brillants sont interdits.

4. Les couvertures

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

5. Les clôtures

Il est recommandé de mettre en place des clôtures aussi discrètes que possible avec un mur bahut sur une hauteur de 0,60 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble pouvant être avantageusement doublé d'une haie végétale.

L'usage de la tôle, bâche, plastique et canisse est proscrit.

Les clôtures (haie végétal, mur, grillage, etc.) ne peuvent dépasser une hauteur de 2mètres.

Les murs (bahuts ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Un pan ou autre aménagement de ce type est imposé à l'angle de deux voies ou quand la configuration des lieux le nécessite afin de garantir une meilleure visibilité et de bonnes conditions de circulation.

Le portail doit se situer en retrait de la clôture et s'ouvrir vers l'intérieur (ou être coulissant) pour ne pas générer de stationnement, même temporairement, sur le domaine public.

6. Les aménagements extérieurs

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

## ARTICLE AUCe12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Tout parc de stationnement aérien doit être traité avec des plantations en application de l'article AUCe13.

## ARTICLE AUCe13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noues ou dépressions du terrain naturel ou existant.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- AUCe: 30%

Les éléments repérés au titre de la trame verte (figuré paysage : points verts regroupés ; figuré continuités écologiques : zone N et secteur Nr) sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration de la TRAME VEGETALE devront respecter les logiques d'implantation des boisements et d'adaptation à l'environnement local ainsi que les fonctionnalités écologiques (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

## ARTICLE AUCe14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE AUCe15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Règlementation Thermique en vigueur.

Pour une meilleure prise en compte du SRCAE (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie), les porteurs de projet sont incités à l'équipement en toiture des bâtis existants (grands équipements publics, grands bâtiments d'activités, …) pour une production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture.

Non réglementé par ailleurs.

## ARTICLE AUCe16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente.

Dans tous les cas (réseau collectif ou installation individuelle), respecter des critères de qualité en matière d'équipements et de réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUCh

### CARACTERE DE LA ZONE AUCh

La zone AUCh concerne des sites à vocation d'habitat présentant cinq secteurs :

- Lieudit Chemin de Sérame (soumis à l'OAP « quartiers Nord ») ;
- Lieudit La Gayre (soumis à l'OAP « quartiers Nord ») ;
- Lieudit Fumade (soumis à l'OAP « quartiers Nord ») ;
- Lieudit Roumenguière *(contigu à la zone AUCe dite de Roumenguière* et soumis à l'OAP « quartiers Sud ») ;
- Lieudit L'Estagnol (soumis à l'OAP « quartiers Sud »).

La zone à urbaniser règlementée « AUCh » est une zone dans laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone AUCh (« h » pour « habitat ») a une vocation principale d'habitat (sous forme de collectif,individuel ou intermédiaire selon les volumétries admises) et de services, présentant une densité de constructions élevée à moyenne et où les bâtiments sont construits en ordre continu, discontinu ou semi continu.

Les orientations d'aménagement et de programmation se substituent aux articles AUCh6 à AUCh10 qui suivent dans le cas où ces aspects y sont traités.

### ARTICLE AUCh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUCh2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à la fonction d'industrie et entrepôts ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.

### ARTICLE AUCh2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants, d'avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1,50 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale et de ne pas avoir une pente de talus qui excède 40% ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif sont admises selon les dispositions de l'article 5 des dispositions générales ;
- Les équipements techniques ;

- la réhabilitation, la rénovation, la restauration et la réfection des constructions existantes ;
- les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ;
- dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 50 m² de surface de plancher (et/ou d'emprise au sol), et d'une seule extension à échéance du PLU, et sous réserves que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie ;
- Pour le secteur de « La Gayre » (telles qu'identifiées au document graphique), il doit être affecté au logement locatif social aidé au moins 20% « moyen » du nombre de logements créés et 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Il doit également être affecté à l'accession socialement aidée au moins 10% « moyen » du nombre de logements créé et 10% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation.

  Pour les secteurs de « Roumenguière » et de « L'Estagnol » (tels qu'identifiés au document graphique), il doit être affecté au logement locatif social aidé au moins 25% « moyen » du nombre de logements créés et 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Il doit également être affecté à l'accession socialement aidées au moins 10% « moyen » du nombre de logements créé et 10% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation.

  Pour chaque opération d'aménagement projetée, le pourcentage minimum de logement locatif social aidé s'applique.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des OAP :

- Pour les secteurs soumis à OAP, l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.
- Il n'est pas fixé de surface minimum de tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde foncier du secteur considéré.
- Dans le secteur AUCh au lieudit L'Estagnol (soumis à l'OAP « quartiers Sud »), l'aménagement ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol admises au titre des présentes devront respecter les mesures d'évitement et/ou de réduction d'impact inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour ce secteur.

## ARTICLE AUCh3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf contrainte technique, le portail doit se situer en retrait de la clôture et s'ouvrir vers l'intérieur (ou être coulissant) pour ne pas générer de stationnement, même temporairement, sur le domaine public.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale (RD) est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. Les accès sur RD doivent être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

Pour les Communes traversées par des Routes Classées à Grande Circulation :

La création d'accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdite en dehors des limites de l'agglomération ; les accès peuvent exceptionnellement faire l'objet de dessertes regroupées sous réserves d'une concertation préalable et d'une autorisation délivrée par le Département.

Voies :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 4, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Cas particulier :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°5 du PLU) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## ARTICLE AUCh4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit, être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales et au schéma d'assainissement pluvial.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, devant être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d'autorisation d'urbanisme:30%.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et/ou du règlement des eaux pluviales s'il existe.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures…) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés et équipés au minimum d'un robinet de puisage afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

## ARTICLE AUCh5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE AUCh6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

En outre, sauf indication contraire répertorié sur le plan d'alignement en vigueur, la distance ne peut être inférieure à : d $\geq$ h/2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, à l'exception du garage qui devra être implanté à 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas réfection, réhabilitation, rénovation, restauration ou changement de destination ou réfection de constructions existantesl'implantation préexistante pourra être conservée.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être implantés en limite de propriétéou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE AUCh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à d $\geq$ h/2 sans pouvoir être inférieur à 3mètres.

L'implantation entre 0 mètre et 3mètres (en fonction du type de limite) est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique, dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs permettant la sécurité du bâtiment (escalier ou échelle de secours)
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

La distance entre le bassin d'une piscine et la limite séparative n'est pas règlementé.

En toute zone et secteur, si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions de l'article relatif à l'assainissement des eaux pluviales des dispositions générales.

## ARTICLE AUCh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sauf prescriptions particulières au titre des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (h) divisée par 2, sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements, bâtiments et services publics, ainsi que pour les piscines et les annexes.

## ARTICLE AUCh9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est au maximum de : 60%.

## ARTICLE AUCh10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur absolue

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) ou attique (AT), ne doivent pas excéder :

- AUCh: 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

## ARTICLE AUCh11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### 0. Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles suivants. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

L'utilisation de teintes criardes est interdite.

### 1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 nouveaux projets sur les bâtiments existants doivent permettre d'assurer l'équilibre d'ensemble du bâti par l'organisation des percements (axes, travées, hiérarchie, cohérence, etc.) et le maintien du système constructif et des matériaux anciens significatifs.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, …).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

### 2. Les toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant, en cas d'implantation sur une toiture à pans, être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Dans les cas des toitures à pans, celles-ci devront avoir au moins deux pans par volume, leur pente comprise entre 25 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan pan (pas de cassure de toit).

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes d'une couleur conforme à celles environnantes. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les chéneaux, gouttières pendantes, les gouttières et les tuyaux de descente doivent être d'aspect zinc, acier ou cuivre, fixés verticalement en façade sans encastrement avec, à hauteur du soubassement, un dauphin en fonte.

Il est possible de disposer une fenêtre de toit par pan de toiture à condition que la largeur de la fenêtre reste inférieure à la hauteur de la dite fenêtre.

Les souches de cheminées doivent être conçues de manière simple, sans ornementation superflue.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif dérogent aux prescriptions liées aux toitures et couvertures.

Les éléments destinés à capter l'énergie solaire (type panneau photovoltaïque) sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette toiture.

### 3. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. La pose d'enseigne, pré-enseigne et/ou publicité est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Les équipements techniques (systèmes de ventilation et de climatisation, ascenseurs, chaufferies, locaux techniques..) : aucun équipement technique ne devra être visible en toiture depuis le domaine public.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture, et la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite). Les panneaux seront rassemblés et positionnés en bande verticale ou horizontale, suivant le profil de la toiture et la composition de la façade. Ils devront composer avec les ouvertures existantes. Les éléments de liaison seront de la même teinte que les panneaux. Les panneaux pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

Les caissons de volets roulants doivent rester invisibles depuis l'extérieur et être incorporés dans la maçonnerie.

Les caissons de climatiseurs doivent être discrets et/ou camouflés en applique sur les façades.

L'installation d'antenne de réception de radio et de télévision est limitée à une par immeuble. Elle sera placée en toiture de façon à être autant que faire se peut invisible depuis l'espace public. L'installation en façade est interdite. Lors d'une opération de réfection, réhabilitation, rénovation, restauration de la construction, ou du ravalement de façade, les antennes de réception de radio et de télévision, ainsi que les paraboles existantes en façade devront être supprimées.

### 4. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,

Il est recommandé de mettre en place des clôtures aussi discrètes que possible avec un mur bahut sur une hauteur de 0,60 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble pouvant être avantageusement doublé d'une haie végétale.

Les clôtures (haie végétal, mur, grillage, etc.) ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres (sauf réhabilitation de murs existants de qualité en prolongement d'une façade). Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements,

Les murs (bahuts ou autre) doivent être enduits des deux côtés.

Un pan ou autre aménagement de ce type est imposé à l'angle de deux voies ou quand la configuration des lieux le nécessite afin de garantir une meilleure visibilité et de bonnes conditions de circulation.

Il est recommandé que les murs en pierre soient reconstruits ou rénovés à l'identique ou de manière la plus authentique possible.

### 5. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements et talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les bassins, piscines, pièce d'eau doivent être inclus dans la composition du parc ou du jardin et dans sa topographie. La couleur du revêtement sera choisie dans une teinte diminuant l'impact visuel.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol. Plus précisément, au titre des mesures de réduction d'impact, limiter et adapter l'éclairage artificiel (pour des éclairages adaptés et peu impactant pour les espèces de la faune lucifuges) :

- Éclairage avec abaisseur d'intensité lumineuse en fonction des plages horaires ;
- Éclairage au sodium à basse pression ou à LED ;
- Orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;
- L'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant ;
- Moins de 5 % de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale ;
- Minimiser les éclairages inutiles, particulièrement dans la zone Est afin de limiter l'impact sur les populations vivant le long de l'Orbieu.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

## ARTICLE AUCh12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas des travaux admis à l'article AUCh2, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

## ARTICLE AUCh13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces ouverts et plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noues ou dépressions du terrain naturel ou existant.

Toute opération devra comporter des espaces ouverts et plantés correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de : 20%.

Dans le secteur AUCh au lieudit L'Estagnol (soumis à l'OAP « quartiers Sud ») : Maintenir et implanter des espaces ouverts, herbacés et boisés, en bordures des zones d'habitations (jonction entre le milieu urbain et le milieu agricole et naturel). Pour ce faire :

- Implanter une « haie libre » en périphérie des zones à bâtir.
- cette haie doit être épaisse, c'est-à-dire plantée sur deux rangs espacés d'un mètre environ et composée d'essences locales, buissonnantes, arbustives et arborées afin d'offrir à la biodiversité et au paysage plusieurs étages de végétation.
- Maintenir des espaces non bâtis de type jardin privés ou partagés. Ces jardins seront disposés côté champs et non côté rue.
- Ces mesures sont précisées dans l'OAP « Quartiers Sud ».

Prescriptions relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés au titre de la trame verte (figuré paysage : points verts regroupés ; figuré continuités écologiques : zone N et secteur Nr) sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration de la TRAME VEGETALE devront respecter les logiques d'implantation des boisements et d'adaptation à l'environnement local ainsi que les fonctionnalités écologiques (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

## ARTICLE AUCh14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE AUCh15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Règlementation Thermique en vigueur.

## ARTICLE AUCh16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente.

Dans tous les cas (réseau collectif ou installation individuelle), respecter des critères de qualité en matière d'équipements et de réseaux de communications électroniques.

# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole, dite « zone A », porte sur les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte de plus deux secteurs spécifiques :

- **Secteurs Aa,** aux lieudits « PEGARAU » et « CABANON DES BORIES » où l'activité économique est autorisée.

Ces deux espaces constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- STECAL N°1, au lieudit « PEGARAU » à vocation d'activité de « casse automobile » existante.
- STECAL N°2, au lieudit « CABANON DES BORIES » à vocation d'activité de « chenil-fourrière communautaire ».

Les constructions et installations directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées, sauf à l'intérieur de STECAL dont la vocation est spécifique.

### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article A2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation, au commerce, à l'entrepôt non agricole, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, aux services et bureaux ;
- Le stationnement temporaire ou permanent de caravanes définies à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme, de résidences mobiles de loisir définies à l'article R.111-33 du Code de l'Urbanisme, d'habitations légères de loisirs définies à l'article R111-31 du Code de l'Urbanisme, les terrains de campings, etc. sauf si cette activité permet de compléter les revenus d'une activité agricole (cas du camping à la ferme par exemple) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- Les centrales de production d'énergie photovoltaïque.

### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, exploitation agricole, etc.), s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris celles à usage d'habitation si la présence permanente et rapprochée de l'agriculteur sur l'exploitation est justifiée et si la législation et la règlementation en vigueur le permettent) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 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 extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, extensions et annexes prévus par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
    - l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 150 m² de surface de plancher au total, et d'une seule extension à échéance du PLU, et sous réserves que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie ;
    - Les piscines privées et les bassins qui sont annexés à une habitation existanteà la date d'approbation du PLU (réservoir d'eau contre le risque feu de forêt notamment) à une distance maximum de 35 mètres par rapport à l'habitation, les constructions à usage d'annexes de cette habitation à une distance maximum de 20 mètres par rapport à l'habitation. L'ensemble des annexes (non compris la piscine) ne peut excéder 40 $m^2$ d'emprise au sol et un seul niveau en hauteur.
- Les changements de destination et aménagements prévus par l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont désignés à l'annexe 2 du présent règlement, liste 2 et identifiés dans la partie graphique du règlement (symbole en forme d'étoile).Les seuls changements de destination autorisés sont ceux définis par l'alinéa 2° (Habitation) et l'alinéa 3° (Commerce et activités de service) de l'article R151-28 du code de l'urbanisme. Il ne sera pas permis d'augmentation du nombre de logement.
- Les systèmes d'assainissement autonome liés aux logements ou activités existants dans la zone ou ses abords.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif sont admises selon les dispositions de l'article 5 des dispositions générales, y compris ceux relevant du régime des installations classées.
- Les travaux destinés à réduire les risques feu de forêt et inondation pour les occupants des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU

**Dans le secteur Aa, STECAL N°1 (Pegarau) :**

- la gestion de l'activité de « casse automobile » existante.
- l'extension de la construction existante dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 50 m² de surface de plancher (et/ou d'emprise au sol), et dans la limite d'une seule extension à échéance du PLU.

**Dans le secteur Aa, STECAL N°2 (Cabanon des Bories) :**

- la gestion de l'activité de « chenil-fourrière communautaire ».
- l'extension des constructions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans que cette extension n'excède 50 m² de surface de plancher (et/ou d'emprise au sol), et dans la limite d'une seule extension à échéance du PLU.

## ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf contrainte technique, le portail doit se situer en retrait de la clôture et s'ouvrir vers l'intérieur (ou être coulissant) pour ne pas générer de stationnement, même temporairement, sur le domaine public.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. Les accès sur RD doivent être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Voies :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 4, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

Pour les Communes traversées par des Routes Classées à Grande Circulation :

La création d'accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdite en dehors des limites de l'agglomération ; les accès peuvent exceptionnellement faire l'objet de dessertes regroupées sous réserves d'une concertation préalable et d'une autorisation délivrée par le Département.

Cas particulier :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RAPPELS :

•Conformément à l'article L47 du Code des postes et des communications électroniques, tous les réseaux qui traversent le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) seront soumis à autorisation et feront l'objet d'une convention pétitionnaire / ASF.

•L'emprunt longitudinal du DPAC est interdit par application de l'article R 122-5 du code de la voirie routière (dérogation pour ouvrage de transport d'électricité de tension supérieure ou égale à 50 kV – décret n° 2011-1962 du 23/12/2011).

1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit, être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression s'il existe.

A défaut, l'alimentation en eau potable sera assurée par un dispositif autorisé au titre du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public, au moment de création de ce dernier ou en accord avec le gestionnaire du réseau.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales et au schéma d'assainissement pluvial.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et/ou du règlement des eaux pluviales s'il existe.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures…) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

## ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

Cas particuliers :

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe de la voie :

- RD 6113 et 611, un recul minimum de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitat et de 25 mètres minimum pour toute autre occupation du sol.
- Autres RD, un recul minimum de 15 mètres pour les constructions.
- Pour les autres voies, un recul minimum de 10mètresde l'emprise.

## ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté (h/2), sans jamais être inférieure à $d \geq h/2$ sans pouvoir être inférieur à 3mètres.

L'implantation entre 0 mètre et 3mètres (en fonction du type de limite) est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique, pour les :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

La distance entrele bassin d'une piscine et la limite séparative n'est pas règlementé.

Si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions générales.

## ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou d'un bâtiment d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique.

En cas de contraintes particulières la distance entre deux bâtiments pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 50 mètres (sauf ICPE spécifique et/ou RDS, sauf conditions particulières de topographie ou de pratiques culturales). Par contraintes particulières, on entend des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à moins de 20 mètres de la construction principale.

## ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur absolue

Le gabarit et la hauteur des constructionsne doivent pas excéder :

- Pour les constructions à vocation d'habitat : 7 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel;
- Pour les constructions à vocation d'activité : 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent déroger aux règles du présent article A10 en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de l'activité agricole.

## ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent déroger aux règles du présent article A11 en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de l'activité agricole.

### 0. Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles suivants. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

L'utilisation de teintes criardes est interdite.

### 1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

2. Les façades et toitures

Toute construction et installation doit tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement.

5. Les clôtures

Rappel :

- les clôtures ne sont pas obligatoires.

6. Les aménagements extérieurs

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

Les éléments repérés par une étoile (patrimoine bâti) au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments repérés par une étoile (patrimoine bâti) au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration sur éléments bâtis remarquables devront respecter les logiques d'implantation du bâtiment et d'adaptation à l'environnement local (recherche d'un ensoleillement maximal, protection contre le vent, etc.). Un cahier de prescriptions est joint en annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

## ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces

verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- A et Aa : non réglementé.

Prescriptions relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés au tire de la trame verte (figuré : points verts regroupés) sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 (figuré : points verts regroupés) et L151-23 (zone N et secteur Nr) du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration de la TRAME VEGETALE devront respecter les logiques d'implantation des boisementset d'adaptation à l'environnement local ainsi que les fonctionnalités écologiques (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

## ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N

### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières (N) regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte de plus divers secteurs spécifiques :

- **Secteur Na** correspondant à des activités économiques en zone naturelle, présentant deux secteurs.
  - Lieudit « Aérodrome » ;
  - Lieudit Le « Perdigal » ;
- **Secteur Nj** correspondant à un secteur à vocation de jardins familiaux ;
- **Secteur Npv** correspondant à des secteurs à vocation d'installation photovoltaïque :
  - Lieudit « Gaujac » ;
  - Lieudit « Cabanon des Bories » ;
- **Secteur Nr** correspondant aux cours d'eau et berges et à l'ensemble des continuités écologiques, par endroits soumis à inondation (cf. PPRi) ; ;
- **Secteurs Ns**, où les activités publiques de sports, de loisirs et de tourisme sont autorisées, présentant six secteurs :
  - Lieudit « Les Traverses » ;
  - Lieudit « Roque de Barau » ;
  - Lieudit « La Roque Espitalière » ;
  - Lieudit « friche SNCF » ;
  - Lieudit « Gaujac » ;
  - Lieudit « l'Estagnol ».

Parmi les secteurs énumérés ci-dessus, certains constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- STECAL N°3, au lieudit « Le Perdigal », à vocation de centre de déchets du bâtiment et des travaux publics (BTP) existant,
- STECAL N°4, au lieu dit « Roque de Barau », à vocation de sports et loisirs existant (ball-trap),
- STECAL N°5, au lieu dit « La Roque Espitalière », à vocation de sport et loisirs existant (stand de tir).
- STECAL N°6, au lieu dit « Gaujac », à vocation d'installation photovoltaïque (centrale au sol),
- STECAL N°7, au lieu dit « Cabanon des Bories », à vocation d'installation photovoltaïque (centrale au sol).

Les constructions et installations directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées, sauf à l'intérieur de STECAL dont la vocation est spécifique.

## ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article N2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'entrepôt, à l'industrie, aux bureaux et services ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les centrales de production d'énergie photovoltaïque au sol.

## ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

**En zone N :**

- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, camping, etc.), s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- Les travaux destinés à réduire les risques feu de forêt et inondation pour les occupants des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif sont admises selon les dispositions de l'article 5 des dispositions générales, y compris ceux relevant du régime des installations classées ;
- Les systèmes d'assainissement autonome liés aux logements ou activités existants dans la zone ou ses abords ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au pastoralisme ;
- 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 extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, extensions et annexes prévus par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 150 m² de surface de plancher au total, et d'une seule extension à échéance du PLU, et sous réserves que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - Les piscines privées et les bassins qui sont annexés à une habitation existante à la date d'approbation du PLU (réservoir d'eau contre le risque feu de forêt notamment) à une distance maximum de 35 mètres par rapport à l'habitation, les constructions à usage d'annexes de cette habitation à une distance maximum de 20 mètres par rapport à l'habitation. L'ensemble des annexes (non compris la piscine) ne peut excéder 40 $m^2$ d'emprise au sol et un seul niveau en hauteur.
- Les changements de destination et aménagements prévus par l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du

site. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont désignés à l'annexe 2 du présent règlement, liste 2 et identifiés dans la partie graphique du règlement (symbole en forme d'étoile).Les seuls changements de destination autorisés sont ceux définis par l'alinéa 2° (Habitation) et l'alinéa 3° (Commerce et activités de service) de l'article R151-28 du code de l'urbanisme. Il ne sera pas permis d'augmentation du nombre de logement, excepté dans les STECAL et selon leurs droits propres, définis ci-après.

**En zone N (hors zone de risque feu de forêt) :**

- Les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à l'exploitation agricole et/ou forestière
  - les bâtiments techniques (y compris les ICPE sous réserves des distances de sécurité),
  - les activités connexes à l'activité agricole principale (espace de vente des produits, accueil à la ferme, site de stockage et d'entreposage des produits agricoles, site de conditionnement…).

**Dans le secteur Ns HORS STECAL :**

- les parcs d'agrément et de promenade, aires de stationnement ouvertes au public et les installations nécessaires à la fréquentation du public (mobilier urbain de type banc, table de pique nique, fontaine, etc.).

**Dans le secteur Na, STECAL N°3 (Le Perdigal, déchetterie du bâtiment) :**

- la construction des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation de l'installation d'intérêt collectif, ainsi que l'extension des constructions et installations existantes limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sous réserve que cette extension soit nécessaire à leur fonctionnement. Dans tous les cas, les dispositions doivent être prises pour assurer une bonne intégration dans le site.
- RAPPEL : la défense contre l'incendie devra être assurée compte tenu des activités exercées.

**Dans le secteur Ns, STECAL N°4 (Roque de Barau, ball-trap) :**

- la réhabilitation, la rénovation, la restauration et la réfection, ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes, sous réserve que cette extension soit nécessaire à leur fonctionnement, soit limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU. Dans tous les cas, les dispositions doivent être prises pour assurer une bonne intégration dans le site.

**Dans le secteur Ns, STECAL N°5 (Roque Espitalière, stand de tir) :**

- la réhabilitation, la rénovation, la restauration et la réfection, ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes, sous réserve que cette extension soit nécessaire à leur fonctionnement, soit limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU. Dans tous les cas, les dispositions doivent être prises pour assurer une bonne intégration dans le site.

**Dans le secteur Npv, STECAL N°6 (Gaujac, centrale photovoltaïque) :**

- les centrales de production d'énergies photovoltaïques et installations liées et nécessaires, sous réserve des prescriptions liées au risque « INONDATION ».

**Dans le secteur Npv, STECAL N°7 (Cabanon des Bories, centrale photovoltaïque) :**

- les centrales de production d'énergies photovoltaïques et installations liées et nécessaires, sous réserve des prescriptions liées au risque « INONDATION ».

## ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf contrainte technique, le portail doit se situer en retrait de la clôture et s'ouvrir vers l'intérieur (ou être coulissant) pour ne pas générer de stationnement, même temporairement, sur le domaine public.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. Les accès sur RD doivent être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

Pour les Communes traversées par des Routes Classées à Grande Circulation :

La création d'accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdite en dehors des limites de l'agglomération ; les accès peuvent exceptionnellement faire l'objet de dessertes regroupées sous réserves d'une concertation préalable et d'une autorisation délivrée par le Département.

Voies :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies de desserte sont données à l'annexe 4, laquelle réglemente aussi les voies internes.

Cas particulier :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit, être raccordée au réseau collectif de distribution sous pression s'il existe.

A défaut, l'alimentation en eau potable sera assurée par un dispositif autorisé au titre du Code de la Santé Publique.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public, au moment de création de ce dernier ou en accord avec le gestionnaire du réseau.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 3. Gestion des eaux pluviales

Se conformer à l'article des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales et au schéma d'assainissement pluvial.

Tout terrain d'assiette d'une opération doit pour les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation et extension des constructions existantes, comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, doit être clairement identifiable et quantifié dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et/ou du règlement des eaux pluviales s'il existe.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures…) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité et télécommunication

- Constructions, installations et aménagements existants :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

- Constructions, installations et aménagements neufs :

  Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

## ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

En outre, sauf indication contraire répertorié sur le plan d'alignement en vigueur, la distance ne peut être inférieure à : $d \geq h/2$ sans pouvoir être inférieur à 5 mètres

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

Cas particuliers :

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe de la voie :

- RD 6113 et 611, un recul minimum de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitat et de 25 mètres minimum pour toute autre occupation du sol.
- Autres RD, un recul minimum de 15 mètres pour les constructions.
- Pour les autres voies, un recul minimum de 10mètresde l'emprise.

## ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté (h/2), sans jamais être inférieure à $d \geq h/2$ sans pouvoir être inférieur à 3mètres

L'implantation entre 0 mètre et 3mètres (en fonction du type de limite) est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique, pour les :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement,

- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

La distance entre le bassin de piscine et la limite séparative n'est pas règlementé.

En toute zone et secteur, si la limite séparative est constituée d'un cours d'eau, fossé d'écoulement, ou canal d'arrosage à air libre, la distance de toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositions de l'article N2.

## ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique.

En cas de contraintes particulières la distance entre deux bâtiments pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 50 mètres (sauf contraintes spécifiques ICPE, RSD….). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à moins de 20 mètres de la construction principale.

## ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur absolue

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) ou attique (AT), ne doivent pas excéder :

- N à vocation d'habitat : 7 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel;
- N à vocation d'activité : 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel;
- Nj : 2 mètres par rapport au terrain naturel.

## ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent déroger aux règles du présent article A11 en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de l'activité agricole.

### 0. Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles suivants. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

L'utilisation de teintes criardes est interdite.

1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

2. Les façades et toitures

Toute construction et installation doit tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement.

5. Les clôtures

Rappel :

- les clôtures ne sont pas obligatoires.

6. Les aménagements extérieurs

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol. Plus précisément, au titre des mesures de réduction d'impact, limiter et adapter l'éclairage artificiel (pour des éclairages adaptés et peu impactant pour les espèces de la faune lucifuges) :

- Éclairage avec abaisseur d'intensité lumineuse en fonction des plages horaires ;
- Éclairage au sodium à basse pression ou à LED ;
- Orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;
- L'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant ;
- Moins de 5 % de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale ;
- Minimiser les éclairages inutiles, particulièrement dans la zone Est afin de limiter l'impact sur les populations vivant le long de l'Orbieu.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

Les éléments repérés par une étoile (patrimoine bâti) au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments repérés par une étoile (patrimoine bâti) au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration sur éléments bâtis remarquables devront respecter les logiques d'implantation du bâtiment et d'adaptation à l'environnement local (recherche d'un ensoleillement maximal, protection contre le vent, etc.). Un cahier de prescriptions est joint en annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

## ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- N : non réglementé.

Dans les secteurs Npv suivants : STECAL N°6 au lieudit « Gaujac » et STECAL N°7 au lieudit « Cabanon des Bories », l'aménagement des secteurs ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol admises au titre des présentes devront respecter les mesures d'évitement et/ou de réduction d'impact inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour ces secteurs.

### Prescriptions relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés au tire de la trame verte (figuré : points verts regroupés) sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 (figuré : points verts regroupés) et L151-23 (zone N et secteur Nr) du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration de la TRAME VEGETALE devront respecter les logiques d'implantation des boisements et d'adaptation à l'environnement local ainsi que les fonctionnalités écologiques (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

## ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

## ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

# ANNEXES

## ANNEXE 1 : LISTE ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET/OU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

### LE PATRIMOINE BATI

***L'église Saint-Félix*** date des XIe, XIIe, XIIIe et XIVe siècle. Propriété de la commune, elle est inscriteau titre des monuments historiques depuis le 7 février 1951. Elle est mentionnée en 1228 dans l'énumération des possessions de l'abbaye de Lagrasse.

Les principales caractéristiques de cette église Saint-Félix de style gothique sont :
• L'abside et le chœur, avec panneaux en hémicycle, sont voûtés d'ogives. Les arcatures de cette voûte sont étayées, à l'extérieur, par des contreforts coiffés de pyramides en pierre. Quatrepanneaux sont aveugles, les trois autres étant percés de baie-fenêtres avec vitrail ne garnissantqu'une partie du panneau.
• L'arc triomphal qui limite le chœur est étayé extérieurement par une maçonnerie massive dans laquelle, sur le côté nord, était aménagé l'escalier à vis d'une tour.
• La nef est caractérisée par des arcs doubleaux s'appuyant à leur base sur des masses maçonnéesséparant les chapelles latérales. Ils prennent naissance sur le tailloir d'une colonne polygonaleengagée dans la maçonnerie. Ils sont sans ornementation, en pierre dite de Ferrals, du Tailloir partent aussi les arcs diaphragmes ou diagonaux ainsi que l'arcature des chapelles. Il n'existe pasde voûtes en ogives. A l'origine, la charpente était directement posée sur l'arc doubleau et lesdiagonaux (ce n'est qu'au cours du XIXe siècle qu'on construit une voûte en brique). La nef estéclairée par de hautes baies-fenêtres, avec vitrail, percées au-dessus des chapelles.
• Les chapelles, trois de chaque côté, sont voûtées, les arcatures s'appuyant sur les masseslatérales. Les baies-fenêtres avec vitrail n'offrent pas toutes le même caractère.
• Le clocher-donjon est massif, sans recherche architecturale. Les étages sont éclairés par desouvertures frustes. L'escalier à vis, dans une tour polygonale en annexe, en saillie, permet d'accéderà la chambre des cloches. A noter un problème pour orienter, à cause du vent, le son des cloches.
• Le porche d'entrée, édifié après la construction du clocher-donjon, se situe sur l'emplacementdu clocher roman. Les arcatures avec voussures sont du XVe siècle et donc d'origine (elles sont néanmoins très dégradées).

***La Tour médiévale de Montrabech***

Montrabech est un important domaine signalé dès le XIIIe siècle par son château qui dépendait de lavicomté de Narbonne, et en 1503 par sa tour de guet probablement d'origine romaine. De nos jours,un château moderne a été bâti non loin de là.
La tour-donjon qui émerge d'un boqueteau de pins a été bizarrement restaurée par Louis de Martindans la deuxième moitié du XIXe siècle, comme pour un château médiéval dans le goût Viollet-le-Duc (« style troubadour »).
Des pierres provenant de la démolition des remparts de Narbonne ont servi à édifier une muraille etune échauguette (petite tourelle, généralement en encorbellement saillant d'un mur ou d'un anglede mur pour en surveiller les abords) à un angle du parc.

La Tour de Montrabech et ses abords, délimités par le mur de clôture ont été inscrits au titre des Sites (loi de 1930) par arrêté n°11.203.01 du 19-06-1942.

L'église Saint-Félix à Lézignan-Corbières

La tour Montrabech

Sont également identifiés sur le règlement graphique du PLU : l'***Aqueduc de Caumont*** et l'***Ouvrage hydraulique aux abords du ruisseau des Juifs***.

## ANNEXE 2. PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET/OU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

### LE PETIT PATRIMOINE

Concernant le petit patrimoine localisé sur les documents graphiques par des étoiles jaunes faisant référence à l'article L.151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme (croix, sites archéologiques, etc.), il est interdit de le détruire, de l'endommager ou de le masquer. En cas de travaux nécessaires d'amélioration ou mise en sécurité de l'espace public, le petit patrimoine pourra être déplacé (tout en préservant son intégrité).

Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

### LE PATRIMOINE VEGETAL

Le patrimoine végétal doit être maintenu et entretenu autant que faire se peut. Il comprend les EBC, les arbres remarquables, les espaces de nature ordinaire  tels que jardins.

En cas d'abattage rendu obligatoire par une maladie, un mauvais état nuisant à la sécurité publique ou encore l'agrandissement du domaine public pour sécurisation des déplacements, les espèces arborées devront être remplacées par des espèces au port tout aussi intéressant, espèces à choisir dans la palette locale.

### LES BATIMENTS RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Les prescriptions et recommandations précisées ci-après peuvent être adaptées dans le cadre des équipements collectifs, ces derniers étant soumis à une règlementation par ailleurs très contraignante (taille des ouvertures, rampe d'accès, etc.) et qui ne peut être dérogée.

Concernant les extensions et surélévations des bâtiments et repérés au titre des articles L.151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit avant tout de garder l'intégrité du bâti tout en autorisant une réhabilitation moderne.

Pour se faire, les adjonctions seront réalisées dans le souci d'une composition d'ensemble qui garantie l'homogénéité des matériaux et la continuité des volumes.

Les bâtiments patrimoniaux situés dans les écarts présentent des typologies différentes selon le site mais ont un point commun fort : le caractère groupé et resserré.

De fait, toute extension se fera en continuité du bâti existant. Par ailleurs, la distance de tout point d'un bâti nouvellement créé (type annexe, garage) au point le plus proche du bâti existant doit être comprise entre 4 mètres et 6 mètres pour préserver le caractère groupé et resserré. Cette prescription n'est pas applicable pour les bâtiments utilisés à des fins agricoles.

La surélévation autorisée pour un bâtiment existant ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de la hauteur existante du bâtiment le plus haut sur le site à la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de la hauteur existante du bâtiment principal à la date d'approbation du PLU

Concernant les toitures, en cas de réfection, il convient de conserver la toiture d'origine au maximum (notamment les matériaux de couverture). Si le type de charpente doit être modifié, il faut toutefois maintenir la même pente que celle d'origine.

En cas d'impossibilité dûment justifiée de réutiliser les matériaux de couverture ou de les remplacer par des matériaux analogues, la tuile "canal" en terre cuite vieillie est recommandée.

Il convient de concevoir des pentes de toiture pour les extensions identiques aux pentes des toitures existantes.

Concernant les façades, il faut respecter l'ordre constructif existant dans la composition de l'édifice (les différentes phases de création de l'ouvrage, ses particularités structurelles), l'ordonnancement des ouvertures, leur hiérarchie et leurs proportions ainsi que la typologie de l'édifice relative à sa destination et usages passés, sa période de conception ou son implantation.

Il est recommandé de conserver, restaurer à l'identique, ravaler et nettoyer les maçonneries et les façades existantes selon les techniques traditionnelles et les règles de l'art.

Sont interdits : les enduits ciment (sauf s'ils sont recouverts et ont servi pour conforter un ouvrage), grossiers et décoratifs, les plaquages de pierre ou de brique.

Sont exclus les teintes vives et agressives (couleurs criardes, éblouissantes ou absentes et dissonantes des gammes de couleurs présentes dans le paysage et l'environnement bâti), ainsi que l'utilisation de la couleur blanche. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans le village et dans le cadre bâti et urbain proche.

Concernant les ouvertures, toute création doit s'inscrire en harmonie avec la composition et l'ordonnancement des ouvertures existantes. Ainsi, il faudra respecter les ouvertures dans leurs styles, dimensions et matériaux.

Il est recommandé d'utiliser de préférence les anciennes ouvertures qui ont été partiellement ou totalement bouchées. Il est par ailleurs recommandé de mettre en valeur les encadrements en pierre de taille par un nettoyage de la pierre et de maintenir la continuité des moulures.

Il convient de respecter les alignements horizontaux et l'axialité verticale des ouvertures. Les ouvertures nouvelles doivent être composées en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.).

Il est recommandé de réaliser les ouvertures dans le sens vertical en respectant les rapports de proportion entre largeur et hauteur proche de 1,5 (rapport de 1,2 à 1,7). Cependant, il est autorisé la création de baies vitrées au rez-de-chaussée dans l'existant (si elle ne dénature pas l'édifice) et dans le cas des extensions pour rechercher un meilleur ensoleillement.

Il est recommandé de réaliser les contrevents et les volets extérieurs battants en lames pleines verticales, à panneaux ou à clés et emboitures, en bois à peindre et exceptionnellement en acier peint.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein à peindre à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau et en excluant tout vitrage ou hublot. Les portes de remise doivent respecter la typologie traditionnelle des remises. Elles doivent être plus hautes que larges.

Il est nécessaire de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

Il est recommandé de réaliser en rez-de-chaussée les grilles de défense et les barreaudages en ferronnerie ou fer forgé avec de simples barreaux fixés à travers deux traverses en fer plat fixés dans le tableau des ouvertures.

Il est recommandé de réaliser les garde-corps en fer fixé sur piétement en fer plat, lisse haute de section plus importante pour une bonne prise en main.

Concernant les aménagements extérieurs, les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais importants sont interdits.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade. Il est recommandé de privilégier la treille de fer avec végétation (vigne, glycine, etc.) pour fournir ombre et fraîcheur en été plutôt que des stores ou des bâches en tissu et/ou plastique.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges minérales à 2m de large.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. L'éclairage extérieur sera discret.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture). Les stores et bâches visibles depuis le domaine public devront avoir des couleurs en cohérence avec l'édifice sur lesquelles elles s'appuient.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles et éléments de climatisation s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

## ANNEXE 3. SITES ARCHEOLOGIQUES (PORTES A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE PAR L'ETAT)

La protection de l'environnement et du patrimoine culturel (article L.121-2 du code de l'urbanisme) s'appuie notamment sur la détection, la conservation et la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement (article L.521-1 et suivants du code du patrimoine).

La protection et l'étude du patrimoine archéologique, ainsi que l'organisation de la recherche archéologique relèvent du livre V du code du patrimoine, et notamment des titres II et III du livre V. La recherche archéologique est placée sous le contrôle de l'Etat.

Cette recherche est qualifiée de préventive dès lors que la mise en œuvre d'opérations archéologiques est rendue nécessaire par la réalisation d'aménagements ou de travaux portant atteinte au sous-sol ou susceptibles de générer une telle atteinte.

L'article L.521-1 du code du patrimoine précise que l'archéologie préventive relève de missions de service public. A ce titre, l'article L.522-1 expose notamment que «L'État veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social».

Pour satisfaire le double objectif de sauvegarde et d'étude du patrimoine archéologique dans le cadre des travaux d'aménagements et de constructions, l'article L. 522-5 prévoit, dans son deuxième alinéa, que «dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation». Ces zones de présomption de prescription archéologique, délimitées par arrêté du préfet de région ont vocation à figurer dans les annexes du PLU et à être mentionnée dans le rapport de présentation. Mazan ne présente pas de zones de saisine archéologique.

Par ailleurs, la carte archéologique nationale rassemble toutes les données disponibles sur la présence de sites ou de vestiges archéologiques sur le territoire national. L'extrait de la carte archéologique Nationale présenté ci-après reflète l'état des connaissances aujourd'hui. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas, cette liste d'informations ne pourra être considérée comme exhaustive.

Sur LEZIGNAN CORBIERES, environ 30 sites archéologiques sont référencés :

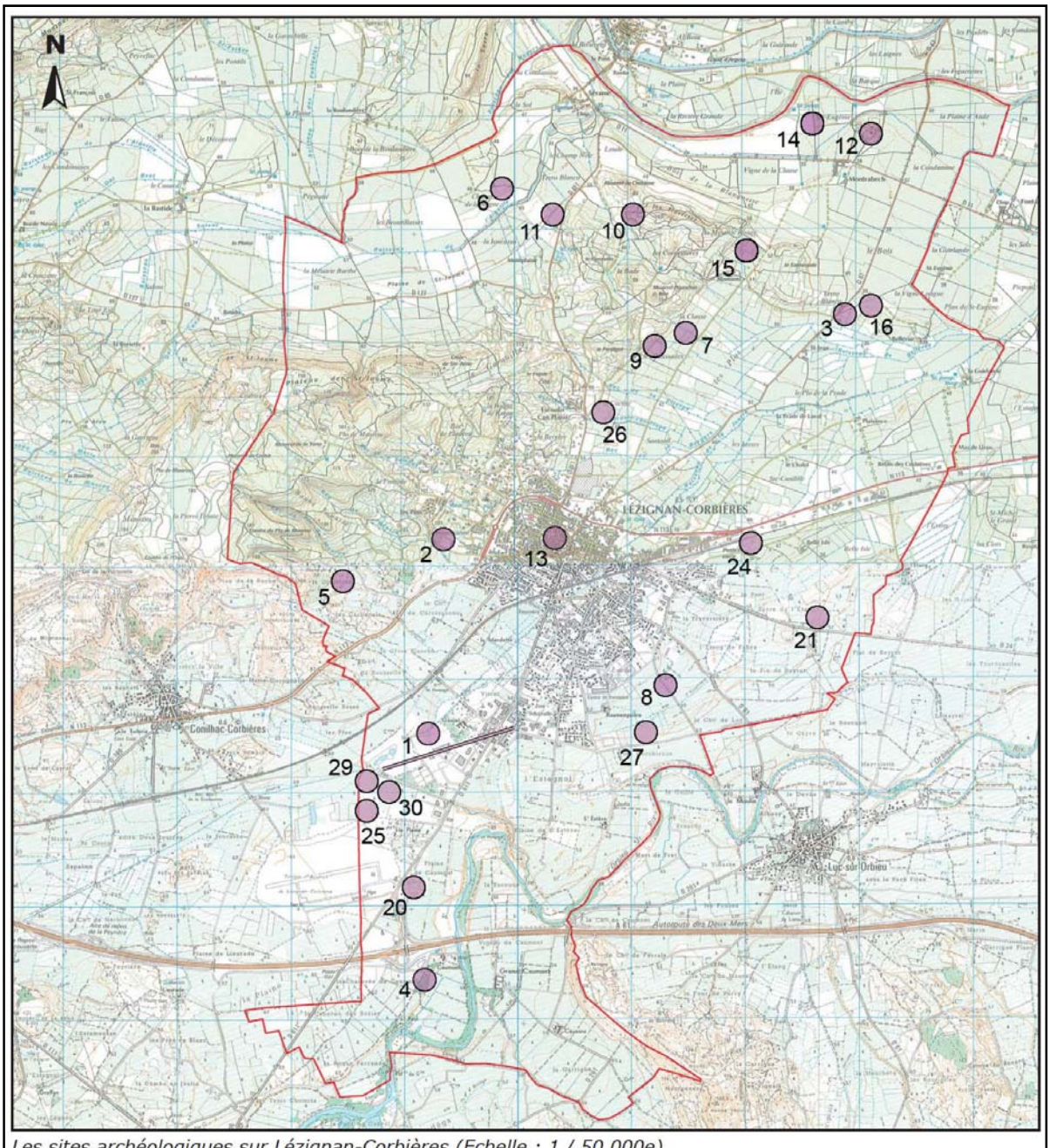
Parmi les nombreux sites archéologiques, notons notamment la présence de :

- Le site n° 11 203 001, situé à Gaujac, est un habitat gallo-romain ;
- Le site n° 11 203 002, situé à La Buissonne, est un site chalcolithique et de l'Age du Fer ;
- Le site n° 11 203 003, à Terro Blanco, est une nécropole du 1er Age du Fer et une fosse d'époque républicaine;
- Le site n° 11 203 004, au Petit Caumont, doit être une chapelle où se trouve assurément unetombe médiévale ;
- Le site n° 11 203 005, au lieudit La Ginestasse, est un site chalcolithique ;
- Le site n° 11 203 006, au lieudit La Seigne, présente une villa gallo-romaine ;
- Le site n° 11 203 007, situé à Les Caussades, présente également une villa gallo-romaine ;
- Le site n° 11 203 008 concerne une villa gallo-romaine au lieudit les Aspres ;
- Le site n° 11 203 009 (La Métairie des Caussades) date du 2e Age du Fer et d'époque républicaine ;
- Le site n° 11 203 010, situé à Les Couneillères, est un cimetière gallo-romain et du haut-médiéval ;
- Le site n° 11 203 011,à Le Garouilla Est, est un site néolithique récent ;
- Le site n° 11 203 012 est la tour médiévale de Montrabech, la tour et ses abords étant un siteinscrit au titre des Sites (loi de 1930) par arrêté n° 11.203.01 du 19-06-1942 ;
- Le site n° 11 203 013 concerne, dans le village, l'église médiévale de Saint Félix et les parcellesvoisines, l'église étant un site inscrit au titre des Monuments Historiques (loi de 1913) par arrété du07-02-1951;
- Le site n° 11 203 014, au lieudit Sainte-Eugénie, est un habitat gallo-romain ;
- Le site n° 11 203 015 concerne également un habitat gallo-romain au lieudit Montsens (situé3 km au Nord-Est de l'agglomération) qui est considéré comme une zone archéologique sensibleoùpeuvent exister des vestiges d'époque médiévale qu'il est actuellement impossible de situerprécisément sur une carte.
- Le site n° 11 203 016, sise Terro Blanco, est un site gallo-romain ;
- Les numéros 17 à 19 sont réservés (?) ;
- Le site n°11 203 020, la Plaine de Conilhac ;

- Le site n° 11 203 021, au lieudit Serre de l'Etang, est un habitat gallo-romain ;
- Les numéros 22 à 24 sont réservés (?) ;
- Le site n° 11 203 025, dans la Plaine de Conilhac ;
- Le site n° 11 203 026, au lieudit La Citerne, est un site gallo-romain ;
- Le site n° 11 203 027, au lieudit Les Cocobirons, date de l'époque gallo-romaine ;
- Le site n° 11 203 028, sis Les Aspres, est un habitat gallo-romain ;
- Le site n° 11 203 029, dans la Plaine de Caumont, date de l'âge du Bronze ;
- Le site n° 11 203 030, au lieudit Plaine de Caumont, est un site gallo-romain.

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, article L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie (service régional de l'archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).




*Les sites archéologiques sur Lézignan-Corbières (Echelle : 1 / 50 000e)*

## ANNEXE 4. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE DESSERTE ET DES VOIES INTERNES

### Réseau voirie

Les caractéristiques des voies doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, aux nécessités d'intervention des services publics ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf avis contraire du gestionnaire de la voirie.

La desserte des bâtiments, quelle que soit leur destination, doit répondre au minimum à l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme, à l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif aux bâtiments d'habitation et à l'arrêté du 25 juin 1980 relatif aux établissements recevant du public (ERP).

Les caractéristiques sont les suivantes :

- La largeur doit répondre aux besoins pouvant être exigée par le SDIS 11 selon les besoins avérés en matière de sécurité civile
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 3,50 mètres

En zones industrielles et d'activités, la largeur des voies de circulation est portée à 6 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) et doit disposer d'une aire de retournement de 20 mètres pour les voies sans issue.

Ces règles peuvent être aggravées en fonction de la nature de la construction (ERP, ICPE, etc.), de sa localisation ou d'autres réglementations plus sévères (plan de prévention des risques incendie feux de forêt, plan de prévention des risques technologiques, etc.).

Caractéristiques minimales des voies pour accessibilité des moyens de secours : Cf. le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

### Réseau hydraulique

La défense des bâtiments face au risque d'incendie nécessite une quantité d'eau permettant aux services de secours de lutter efficacement. Cette quantité est définie en fonction du type de construction et des risques liés à l'activité du site, conformément au règlement départementale de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

La défense incendie devra répondre aux textes réglementaires suivants :

- Articles L2213-32, L2225-1 à 4 et L5211-9-2-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT) (loi n° 2011-525 du 17/05/2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit)
- Articles R2225-1 à 10 du CGCT (décret n° 2015-235 du 27/02/2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie)
- Arrêté n° NOR INTE1522200A du 15/12/2015 relatif au référentiel national de défense extérieure contre l'incendie

Cependant, les études des projets de zones industrielles ou d'établissements présentant des risques particuliers au stade du permis de construire peuvent déboucher localement sur une aggravation des débits nécessaires à la défense contre l'incendie (application du document technique D 9 relatif au dimensionnement des besoins en eau).

Caractéristiques des bouches ou poteaux d'incendie, débit, etc. : Cf. le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

## ANNEXE 5. STATIONNEMENT DES VEHICULES – OBLIGATIONS

### OBLIGATIONS POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

A minima, 50% des emplacements deux-roues doivent être réservés au vélo.

- Habitat : 1 place deux-roues par logement ;
- Etablissements d'enseignement : 1 place pour 12 personnes ;
- Activités économiques : 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher ;
- Equipements sportifs, culturels, cultuels, sociaux : 1 place deux-roues pour 30 visiteurs.

Ses caractéristiques minimales :

- 2 m² par deux roues ;
- Une surface minimum de 3 m² ;
- Un accès (porte ou portail) de 2 mètres de large ;
- Locaux fermés ou systèmes d'accroche ;
- Accessibilité depuis la voie publique.

### OBLIGATIONS POUR LES VEHICULES LEGERS

1. Recul du portail

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier. De fait, il devra disposer son portail en recul de 5mètres minimum de la limite de la voie publique principale.

2. Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.
- L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011.
- Habitat collectif : Deux places de stationnement ou de garage par logement, plus une place par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé pour 3 logements.
- Habitat en maison individuelle : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé pour 3 logements.
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : en application des dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme :
    - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
    - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Pour les activités économiques, les équipements publics et autres :

  Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Toutefois, à titre informatif, le pétitionnaire peut s'appuyer sur les règles suivantes :

| EXEMPLE D'ETABLISSEMENT | NOMBRE DE PLACES |
|---|---|
| Résidences communautaires | 1 place pour 2 chambres |
| Etablissements gérontologiques | 1 place pour 2 chambres |
| Etablissements d'enseignement du 1er degré | 1 place par classe + 1 place par emploi administratif |
| Etablissements d'enseignement au-dessus | 1 place par tranche de 20 élèves |
| Bureaux et services | 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher |
| Commerces de plus de 100 m² | 6 places pour 100 m² de surface de plancher |
| Hôtellerie | 1 place pour 2 chambres |
| Restaurants de moins de 50m² hors zone UA et UB | 1 place par tranche de 10m² de surface de plancher |
| Restaurants de plus de 50m² hors zone UA et UB | 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher |
| Activités industrielles et artisanales | 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher |
| Pour les autres entreprises | 1 place par emploi +1 place visiteur par tranche de 300 m² de surface de plancher |
| Salles de réunion, de spectacle et autres ERP | 1 place par tranche de 5 personnes pouvant être accueillies |
| Etablissements de loisirs et de sport | 1 place par tranche de 5 personnes pouvant être accueillies |

En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement.

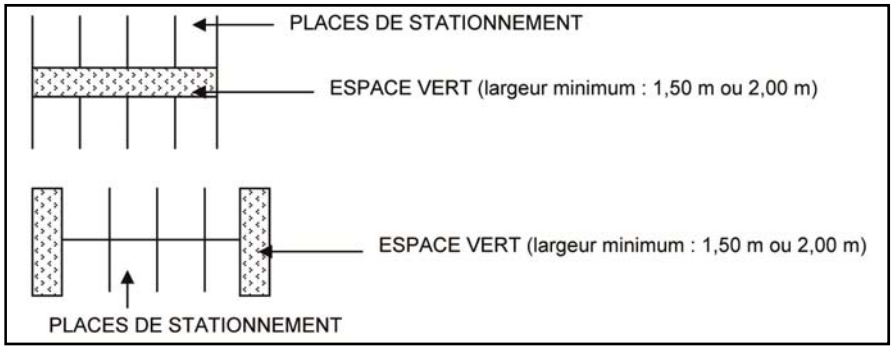
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois (cf. article L151-45 du code de l'urbanisme), lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

4. Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

5. Tout bâtiment et/ou activité existant apporte un acquis en nombre de place de stationnement calculé en fonction du tableau ci-dessus.




*Croquis de principe*