



**PLU**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**Révision  
allégée n°1**

**Révision allégée du  
Plan Local d'Urbanisme**

Prescrite par  
délibération du  
Conseil municipal  
de 23 octobre  
2018

Approuvée le :

*Approbation - Révisions - Modifications*

**Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 23 décembre 2013**

**Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 2 février 2018**

**VISA**

Date :

Le Maire,  
JAMMES Michel

**Règlement**

**3**



# PREALABLE

## **Article L.151-1-8**

*Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.*

## **Article L.152-3**

*Les règles et s 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 L.151-9**

*Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.*

## **Article L.151-10**

*Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.*

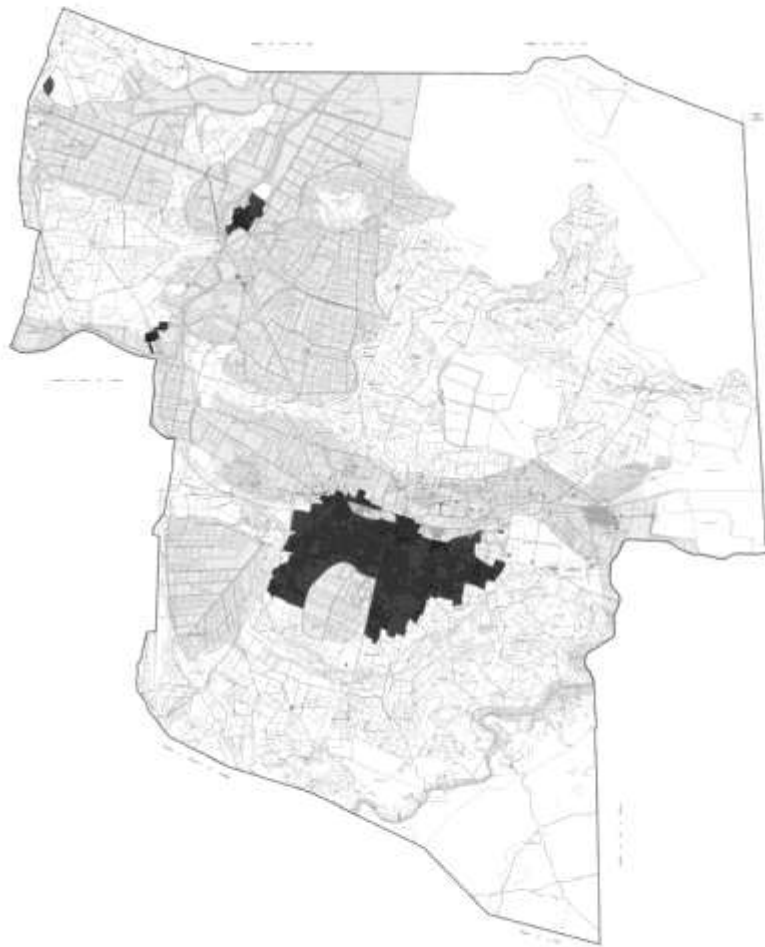
# CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique  
à l'ensemble du territoire de la commune de SIGEAN.

# **TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

# - CHAPITRE 1 -

## - CHAPITRE 1 -



# ZONE U

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

### CARACTERE DE LA ZONE U

Zone urbaine viabilisée de la ville de SIGEAN et des hameaux du Lac, des Cathares et de Villefalse, affectée principalement à l'habitat, aux commerces, aux bureaux et aux petits artisanats.

On distingue au sein de cette zone, 3 secteurs :

- Un secteur "**a**" (Ua), où les bâtiments sont construits en ordre continu avec une densité forte, correspond à la partie la plus ancienne de la ville de SIGEAN,
- Un secteur "**b**" (Ub), où les bâtiments sont construits avec une densité plus faible
- Un secteur "**p**" (Up) qui correspond aux hameaux du Lac, des Cathares et de Villefalse.

Les secteurs Ua, Ub et Up sont pour partie concernés par le risque inondation (cf. Plan de zonage et plan des servitudes d'utilités publiques).

Il est rappelé que :

- *"Le projet (permis de construire, ...) peut être refusé ou n'être accordé 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"* (article R.111-27 du code de l'urbanisme).

- *"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations"* (article R.111-2 du code de l'urbanisme), et tout particulièrement en secteur "i".

# REGLEMENT DE LA ZONE U

## U 1

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans tous les secteurs sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :**

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes.
- Les constructions destinées à l'artisanat, autres que celles visées à l'article U2.
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole ou forestier et leurs annexes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de campings et caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).
- L'installation de caravanes, en dehors des terrains de campings et des PRL.
- Les dépôts de véhicules.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.

Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre de la crête des berges des ruisseaux sont interdites.

## U 2

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.
- Toute occupation ou utilisation du sol peut être interdite si elle a pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités. Nous pouvons y trouver notamment les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit pourra être autorisé, dès lors que ce bâtiment :
  - a été régulièrement édifié,
  - ne risque pas de nouvelles destructions régulières d'origine similaire (mouvements de terrain, ... et inondation notamment).

De plus dans les parties des secteurs Ua, Ub et Up impactées par le risque inondation pourra s'appliquer des restrictions réglementaires au regard de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**U 3****ACCES ET VOIRIE****1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Seront privilégiées les voiries communes ou privées.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

**2 - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

**Généralités :**

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En secteurs Ub et Up les largeurs minimales suivantes devront être respectées :

- voie à double sens : largeur minimum de la chaussée 5m, et celle de la plateforme de 7,5m,
- voie à sens unique : largeur minimum de la chaussée 3m, et celle de la plateforme de 5,5m.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3 - Pistes cyclables et cheminements piétons :**

L'ouverture de piste cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers

Sa largeur minimale doit être d'un minimum de 2,5 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée, si elle est intégrée à la plate-forme de la voirie.

**U 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

## 2 - Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

## 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau des collectants.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 100 litres/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7litres/seconde/ha.

## 4 - Electricité - Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

## 5 – Défense incendie :

Il convient de prendre en compte les besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie de la commune qui demande 120m<sup>3</sup> disponible durant 2 heures sur l'ensemble du réseau pour faire face à un sinistre.

Cas des zones à risque courant (habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

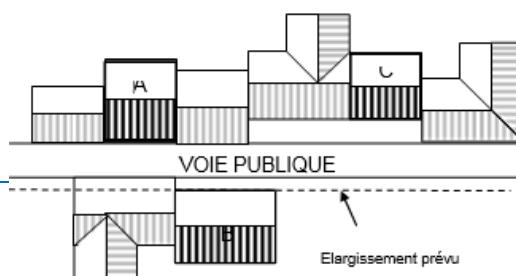
**U 5**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**U 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**



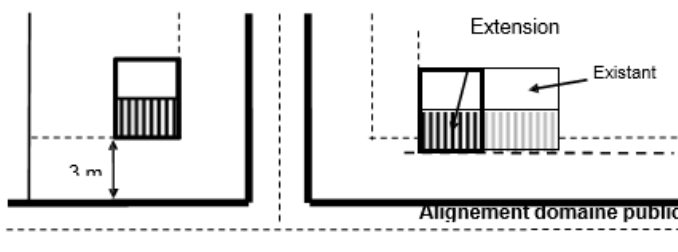
## 1 - En secteur "a" y compris le secteur Ua impacté par le risque inondation

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement (fig.A) ou à la limite qui s'y substitue (fig.B), sauf si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors mesurer où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

## 2 - En secteurs "b" et "p" y compris le secteur Ub et Up impacté par le risque inondation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment).

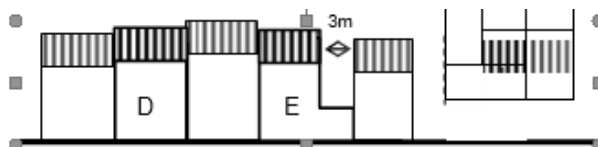


■ Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**U 7**

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**1 - En secteur "a" y compris le secteur Ua impacté par le risque inondation** Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (fig.D), sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

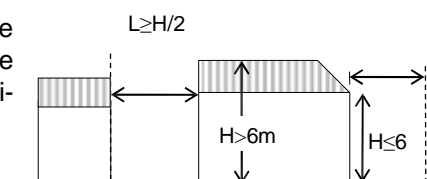


Dans le cas où il est impossible de respecter l'implantation indiquée ci-dessus, il sera autorisé pour les projets de constructions ne pouvant atteindre les deux limites séparatives : un recul minimum de 3m (et  $L \geq H/2$ ) sur l'une d'entre elles (fig.E). Si une construction existe déjà sur l'une des deux limites séparatives, le nouveau bâtiment devra s'y accoler (fig.F).

En fond de parcelle et au-delà de la profondeur de 15m : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi-hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ).

## 2- En secteur "a" et "p" y compris le secteur Ub et Up impacté par le risque inondation)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi-hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ).



- Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**U 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que la construction à construire soit accolée, la distance entre deux constructions sera d'un minimum de 3 mètres.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**U 9****EMPRISE AU SOL**

**1 - En secteur "a" y compris le secteur Ua impacté par le risque inondation :** Non réglementé.

**2 - En secteurs "b" et "p" y compris le secteur Ub et Up impacté par le risque inondation :**  
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

**U 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et rehaussement ..., jusqu'au faîtage de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve du respect des dispositions de l'article U11).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

En secteur "a" y compris le secteur Ua impacté par le risque inondation cette hauteur est limitée 4,00m au-delà de la profondeur de 15m (article U7). Autres secteurs, la hauteur de 9 mètres pourra être dépassée dans les cas suivants :

- reconstruction ou réhabilitation à l'identique,
- extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure (H existant = H extension).

**U 11****ASPECT EXTERIEUR****Principes généraux :**

Chaque construction doit pouvoir être distinguée des autres tout en étant identifiée comme appartenant à son tissu local. Elle devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elle présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 5 (toitures, façades, matériaux, détails d'architecture et clôtures) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existant, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.
- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié.

### **1 - Toitures :**

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de type tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel. Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.

La pente des toitures sera en harmonie avec celles des constructions existantes (entre 25 et 35%). Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes, ou, s'il y a deux voisins, de celle dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exclusion de petites terrasses partielles comprises dans le volume général de la toiture. Elles ne pourront excéder 1/3 de la surface couverte.

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche éco-environnementale, les toitures terrasses sont admises (voir Principes généraux du U11 ci-dessus). Elles pourront être végétalisées, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

### **2 - Façades :**

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

Les couleurs vives ne pourront être autorisées que pour de toutes petites surfaces (enseignes, logos, ...).

### **3 - Matériaux :**

Toutes utilisations de matériaux d'imitation (fausses briques, fausses pierres, faux bois, ...), quel que soit le programme sont interdites (ex. : incrustations et utilisations de faux appareillages de pierre, ...) et d'une manière générale toutes décorations rapportées.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... est interdite.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

Des implantations autres peuvent être possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

Dans le cas où le bâtiment libère des espaces libres le long des voies et emprises publiques, la continuité de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'éléments architecturaux complémentaires du bâtiment, (porches, murs, portails,...).

#### 4 - Détails d'architecture :

Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches, ...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

#### 5 - Clôtures

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

- En secteur "a" **y compris le secteur Ua impacté par le risque inondation** : les clôtures sur rue et mitoyenne devront être appareillées en pierres de pays. Dans le cas contraire, cette clôture pourra être un mur en maçonnerie traité avec un enduit de teinte correspondante aux couleurs liées à la pierre de pays.

- En secteurs "b" et "p" **y compris le secteur Ub et Up impacté par le risque inondation** : La hauteur de la clôture sera limitée à 1,40 mètre (En secteur "p" cette hauteur pourra être plus importante sur justification paysagère au regard du cadre bâti avoisinant) dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par une grille ou un grillage avec une haie vive (avec grille et grillage la hauteur est limitée à 2,10 m).

**6 - Élément de paysage** : Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques, ainsi que la forme urbaine du centre historique sont interdites. De plus, les opérations d'aménagement, de réhabilitation, ... et d'extension doivent faire appel à l'usage et à la mise en œuvre de matériaux identiques.

U 12

#### **STATIONNEMENT**

**En secteur Ua** : Non règlementé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les habitations individuelles, 1 place de stationnement dans le volume bâti de la construction.
- pour les opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, ...), 1 place par logement dans le volume bâti de la construction + 1/2 place pour le stationnement de jour (parking public).
- 1 place par logement, dans le cadre d'opérations réalisées pour du locatif avec une aide financière de l'Etat.

Pour les autres types de constructions le nombre de place de stationnement à créer sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

**U 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant des espaces publics (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, ...), ... et les bassins de rétention des eaux pluviales.

Les espaces de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de hautes tiges pour 50m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé. Lorsque, par exemple, la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade, ...) et / ou de sécurité (arbre instable, ...). Dans ces cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

**U 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**U 15****OBLIGATIONS EN MATIERES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout projet portant atteinte à la biodiversité devra proposer des mesures compensatoires.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et /ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique,

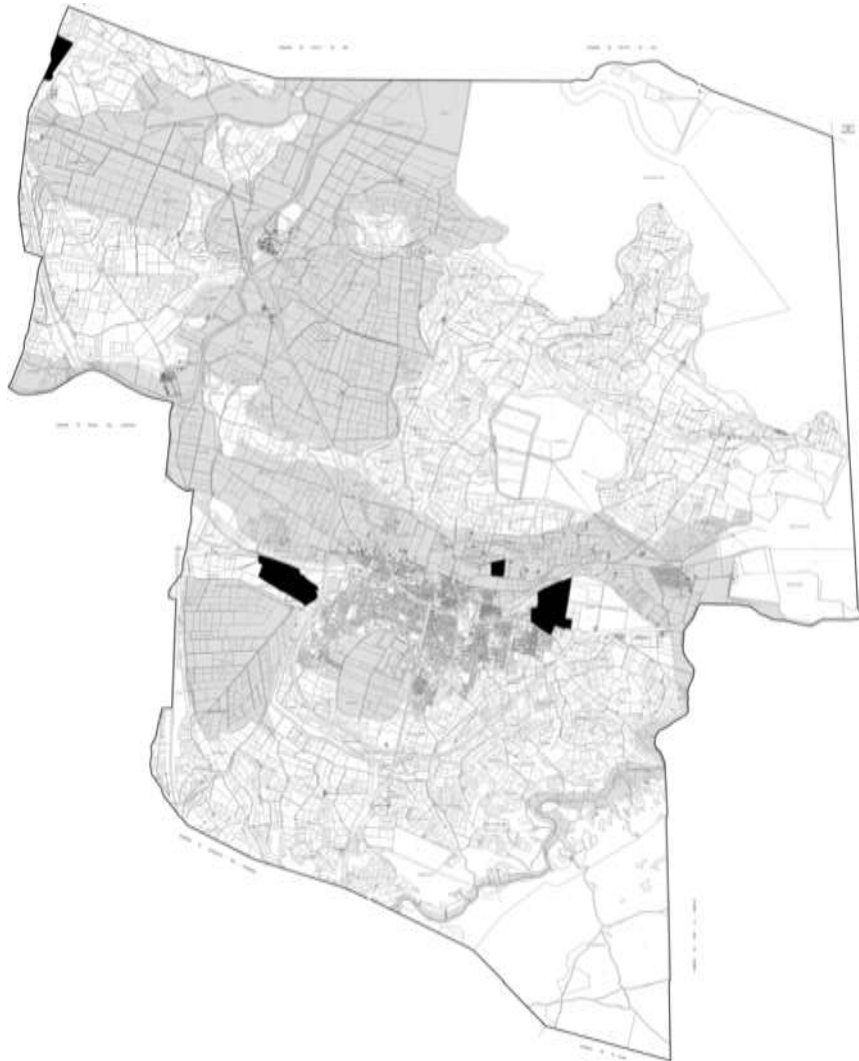
...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

**U 16****OBLIGATIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## - CHAPITRE 2 -



## ZONE UE

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### A LA ZONE UE

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

#### CARACTERE DE LA ZONE UE

Zone urbaine viabilisée affectée principalement aux activités industrielles, artisanales et commerciales.  
On distingue au sein de cette zone, un secteur réservé à la distillerie et impacté par le risque inondation.

Il est rappelé que :

- *“Le projet (permis de construire, ...) 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”* (article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).

- *“Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations”* (article R. 111-2 du Code de l'urbanisme), et tout particulièrement en secteur impacté par le risque inondation

## REGLEMENT DE LA ZONE UE

UE 1

### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

En zone UE sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles visées à l'article UE2
- Les constructions à usage agricole, autres que celles visées à l'article UE2
- Les constructions à usage forestier et leurs annexes
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de campings et caravaning
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- L'installation de caravanes, en dehors des terrains de campings et des PRL,
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public

- Les dépôts de véhicules
- Les carrières

Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre de la crête des berges des ruisseaux sont interdites.

En secteur UE impacté par le risque inondation sont interdites toutes les constructions et occupations du sol autres :

- que celles nécessaires à la distillerie,
- que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, sous réserve des restrictions visées à l'article UE2.

**UE 2**

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

#### **En zone UE :**

Toute occupation ou utilisation du sol peut être interdite si elle a pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités, comme par exemple dans le cas :

- de certaines constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ...,
- de constructions à usage agricole, comme par exemple les bâtiments d'élevage, ....

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit pourra être autorisée, dès lors que ce bâtiment :

- a été régulièrement édifié,
- ne risque pas de nouvelles destructions régulières d'origine similaire (mouvements de terrain, ... et inondation notamment).

Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements de la zone sont autorisées sous réserve :

- de faire partie intégrante du volume général du bâtiment (objet principal de la demande),
- de ne pas excéder une surface de plancher de 70m<sup>2</sup>,
- que la surface de plancher logement, ne dépasse pas 50% de la surface de plancher total de la construction (surface de plancher logement + surface de plancher activité).

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante.

#### **En secteur UE impacté par le risque inondation**

- Des restrictions réglementaires pourront être édictées au regard de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Toute occupation ou utilisation du sol peut être interdite si elle a pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

**UE 3****ACCES ET VOIRIE****1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Seront privilégiées les voiries communes ou privées.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

**2 - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

**Généralités :**

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout accès nouveau sur les routes départementales n°6009 et n°6139 sera strictement interdit.

**3 - Pistes cyclables et cheminements piétons :**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers

Sa largeur minimale doit être d'un minimum de 2,5 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée, si elle est intégrée à la plateforme de la voirie.

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise aux dispositions de l'article L.35.8 du Code de la santé publique.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau des collectants.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 100 litres/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres/seconde/ha.

### **4 - Electricité - Téléphone :**

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, si les conditions techniques et économiques le permettent.

### **5 – Défense incendie :**

Il convient de prendre en compte les besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie de la commune qui demande 120m<sup>3</sup> disponible durant 2 heures sur l'ensemble du réseau pour faire face à un sinistre.

Cas des zones à risque courant (habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

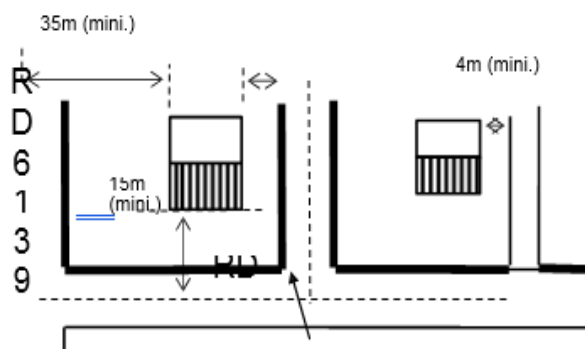
UE 5

## **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

UE 6

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**



Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35m des RD n°6009 et n°6139,
- 15m de l'axe des RD,

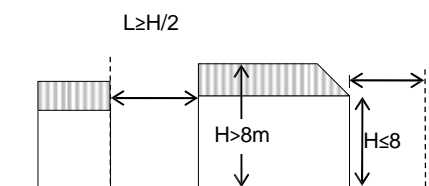
Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de l'alignement (publique et privée).

**En secteur UE impacté par le risque inondation :** Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3m de l'alignement (publique et privée).

**UE 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, (3m en secteur EUi) sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi - hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ).



- Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**UE 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments sera d'un minimum de 4 mètres.

**En secteur UE impacté par le risque inondation :** Non réglementé.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**UE 9**

### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**UE 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et exhaussement ..., jusqu'au faîtage (ou acrotère pour les toitures terrasses) de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve du respect des dispositions de l'article UE11).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage (ou acrotère pour les toitures terrasses) depuis le terrain naturel.

**En secteur UE impacté par le risque inondation : Non réglementé.**

**UE 11**

## **ASPECT EXTERIEUR**

### **Principes généraux :**

Chaque construction doit pouvoir être distinguée des autres tout en étant identifiée comme appartenant à son tissu local. Elle devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elle présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 6 (toitures, façades, matériaux, ouvertures, détails d'architecture et clôtures) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existants, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.
- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié.

### **1 – Toitures**

La pente des toitures sera comprise entre 0 et 30%. Le matériau de couverture sera soit du type traditionnel, soit du type bac acier nervuré. Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche éco-environnementale, ...une pente différente est admise (voir principes généraux du UE11 ci-dessus). La toiture pourra être végétalisée, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

### **2 - Façades**

L'ensemble des façades doit être traité avec soin. La façade la plus valorisante sera implantée le long de la voirie. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les principales et en harmonie.

Les murs doivent être appareillés en pierres de pays ou crépis ou revêtus de bardage dont la couleur s'intègre parfaitement à l'architecture environnante. Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochant sont interdites. Seront préférés les bardages aux couleurs de teintes mates en rapport avec les couleurs des matériaux d'origine locale. Les annexes des bâtiments devront être traitées avec les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les couleurs vives ne pourront être autorisées que pour de toutes petites surfaces (enseignes, logos, ...). Les projets utilisant un béton architectonique ou des appareillages de parpaings colorés pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.

### **3 - Matériaux**

Toutes utilisations de matériaux d'imitation (fausses briques, fausses pierres, faux bois, ...), quel que soit le programme sont interdites (ex. : incrustations et utilisations de faux appareillages de pierre, ...) et d'une manière générale toutes décorations rapportées.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... est interdite.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

#### 4 - Ouvertures

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, halls ..., feront parties intégrantes de la composition générale. Les ouvertures telles que baies vitrées ou fenêtres, les portes ou portes de services seront disposées en façade de façon harmonieuse (principalement dans le sens vertical pour les fenêtres, ...). Les menuiseries seront de couleurs en harmonie avec la façade, avec possibilité dans le cas de menuiseries en bois d'utiliser la couleur naturelle ou lasurée. Les barreaudages devront être les plus simples possibles, sont interdits les garde-corps façonnés ou galbés et tous détails d'architecture ne servant pas à renforcer l'image de la zone d'activités.

#### 5 -Détails d'architecture

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

#### 6-Clôtures

La hauteur de la clôture sera limitée à 1,40 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par une grille, un grillage, un claustra avec une haie vive (avec grille et grillage la hauteur est limitée à 2,10 m).

Un mur plein pourra être autorisé sur demande des services incendie.

#### 7 – Aires extérieures et dépôts

Les dépôts et stockages ne pourront être installés dans les zones entravant l'écoulement des eaux. Ils devront avoir un aspect visuel de qualité : ne seront autorisées que les aires extérieures d'exposition de matériel neuf ou en bon état destiné à la vente. Si ces dépôts se révèlent visuellement trop marquants, des aménagements paysagers seront imposés (écrans plantés, arbres à haute tige, ...).

Aucun stockage de déchets, cartons, palettes, matériels ou matériaux usagés, ... ne sera accepté en extérieur.

## UE 12

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au minimum 2 places de stationnement, dont une dans le volume bâti par logement.
- Pour les commerces : une place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Pour les bureaux : une place de stationnement au moins égale à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Pour les constructions hôtelières : 1 place par logement, par chambre ou par emplacement.

Pour les autres types de constructions le nombre de place de stationnement à créer sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

**UE 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant des espaces publics (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, ...), ... et les bassins de rétention des eaux pluviales.

Les espaces de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de hautes tiges pour 50m<sup>2</sup> de terrain non construit.

**UE 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**UE 15****OBLIGATIONS EN MATIERES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout projet portant atteinte à la biodiversité devra proposer des mesures compensatoires.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et /ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique,) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

**UE 16****OBLIGATIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## - CHAPITRE 3 -



### ZONE UT

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

### CARACTERE DE LA ZONE UT

Zone d'accueil des campings existants

Il est rappelé que : *“Le projet (permis de construire, ...) peut être refusé ou n'être accordé 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”* (article R111-27 du code de l'urbanisme).

# REGLEMENT DE LA ZONE UT

## UT 1

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**En zone UT sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :**

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes.
- Les constructions à usage artisanal, de bureaux et de commerces, et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles visées à l'article UT2.
- Les constructions à usage hôtelier, et leurs annexes.
- Les constructions à usage agricole ou forestier et leurs annexes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'installation de caravanes, en dehors des terrains de campings et des PRL
- Les dépôts de véhicules.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.

Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre de la crête des berges des ruisseaux sont interdites.

## UT 2

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Toute occupation ou utilisation du sol peut être interdite si elle a pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit pourra être autorisée, dès lors que ce bâtiment :

- a été régulièrement édifié,
- ne risque pas de nouvelles destructions régulières d'origine similaire (mouvements de terrain, ... et inondation notamment).

L'extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20%.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des équipements touristiques et sous réserve d'être réalisées concomitamment ou ultérieurement au projet.

Les constructions et les équipements non mentionnés à l'article UT1 seront autorisés, s'ils sont complémentaires et/ou nécessaires au caractère de la zone, soit l'accueil de terrains de campings, de Parcs Résidentiels de Loisirs et de villages de vacances.

Les constructions et occupations des sols nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

**UT 2****ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Seront privilégiées les voiries communes ou privées.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès nouveaux sur la R.D. n°6009 seront strictement interdits.

**2 - Voirie**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

**Généralités :**

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

**Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :**

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3 - Pistes cyclables et cheminements piétons**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers

Sa largeur minimale doit être d'un minimum de 2,5 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée, si elle est intégrée à la plateforme de la voirie.

**UT 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - Eau potable :** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

**2 - Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

**3 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau des collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 100 litres/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres/seconde/ha.

**4 - Electricité - Téléphone :**

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, si les conditions techniques et économiques le permettent.

**5- Défense incendie**

Il convient de prendre en compte les besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie de la commune qui demande 120m<sup>3</sup> disponible durant 2 heures sur l'ensemble du réseau pour faire face à un sinistre.

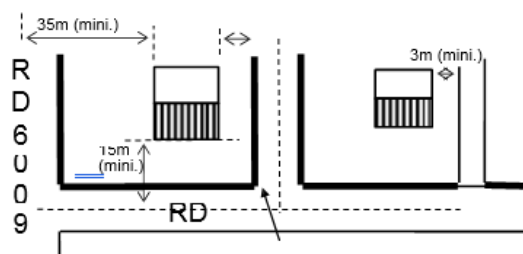
Cas des zones à risque courant (habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

**UT 5****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**UT 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR**

## **RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35m de la RD n°6009,
- 15m de l'axe des RD,

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3m de l'alignement (publique et privée).

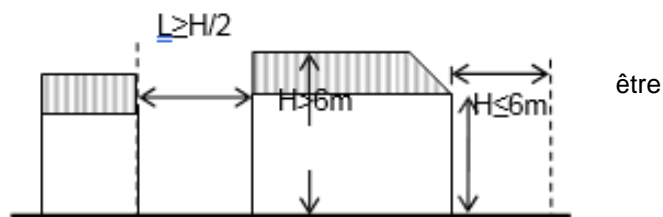
En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment).

■ Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**UT 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi - hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ).



Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**UT 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que la construction à construire soit accolée, la distance entre deux constructions sera d'un minimum de 3 mètres. Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**UT 9**

### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**UT 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et exhaussement ..., jusqu'au faîtage de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve du respect des dispositions de l'article UT11).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

**UT 11****ASPECT EXTERIEUR****Principes généraux**

Chaque construction doit pouvoir être distinguée des autres tout en étant identifiée comme appartenant à son tissu local. Elle devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elle présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 5 (toitures, façades, matériaux, détails d'architecture et clôtures) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existants, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.
- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié.

**1 - Toitures**

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de type tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel. Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.

La pente des toitures sera en harmonie avec celles des constructions existantes (entre 25 et 35%). Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes, ou, s'il y a deux voisins, de celle dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exclusion de petites terrasses partielles comprises dans le volume général de la toiture. Elles ne pourront excéder 1/3 de la surface couverte.

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche éco-environnementale, ...les toitures terrasses sont admises (voir principes généraux du UT11 ci-dessus). Elles pourront être végétalisées, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

**2 - Façades**

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays.

Les HLL pourront également être réalisés en bois, toile, ... et de couleurs correspondantes au site.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

Les couleurs vives ne pourront être autorisées que pour de toutes petites surfaces (enseignes, logos, ...).

### 3 - Matériaux

Toutes utilisations de matériaux d'imitation (fausses briques, fausses pierres, faux bois, ...), quel que soit le programme sont interdites (ex. : incrustations et utilisations de faux appareillages de pierre, ...) et d'une manière générale toutes décorations rapportées.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... est interdite.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

### 4- Détails d'architecture

Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches, ...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

### 5 - Clôtures (soumises à déclaration préalable) :

La hauteur de la clôture sera limitée à 1,20 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par un grillage avec une haie vive (avec grillage la hauteur est limitée à 2,10 m).

## UT 12

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement dans le volume bâti de la construction,
- Pour les campings : 1 place par emplacement.

Pour les autres types de constructions le nombre de place de stationnement à créer sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

**UT 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant des espaces publics (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, ...), ... et les bassins de rétention des eaux pluviales.

Les espaces de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**UT 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**UT 15****OBLIGATIONS EN MATIERES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout projet portant atteinte à la biodiversité devra proposer des mesures compensatoires.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et /ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

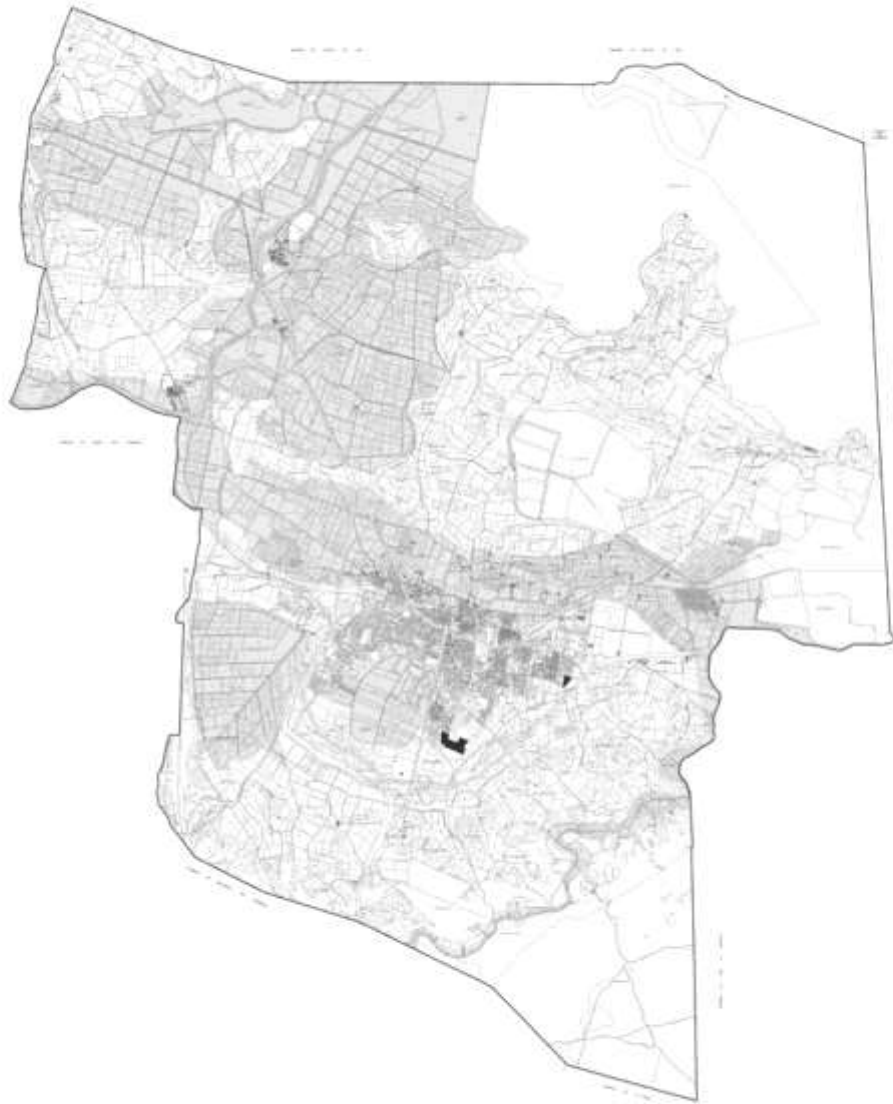
Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

**UT 16****OBLIGATIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## - CHAPITRE 1 -



## ZONE 1AUA

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

### CARACTERE DE LA ZONE 1AUA

Zones naturelles d'urbanisation future, sous forme d'opération d'ensemble, en périphérie desquelles la capacité des réseaux est suffisante pour desservir les constructions à implanter, réservées pour une urbanisation à court ou moyen terme, à usage principal d'habitation.

On distingue au sein de cette zone 1 secteur :

- Un secteur 1AUA p, au hameau de Villefalse.

La zone 1AUA située sur le secteur des Grazelles devra être aménagée dans le cadre d'une opération d'ensemble dans le respect des principes d'aménagement prévus dans l'OAP relative à ce secteur

Il est rappelé que : *“Le projet (permis de construire, ...) peut être refusé ou n'être accordé 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”* (article R111-27 du code de l'urbanisme).

## REGLEMENT DE LA ZONE 1AUA

### 1AUA 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone 1AUA et son secteur 1AUAp sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes.
- Les constructions destinées à l'artisanat, autres que celles visées à l'article 1AUA2.
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole ou forestier et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de campings et caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).
- L'installation de caravanes, en dehors des terrains de campings et des PRL
- Les dépôts de véhicules.
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières.

Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre de la crête des berges des ruisseaux sont interdites.

### 1AUA 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute occupation ou utilisation du sol peut être interdite si elle a pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités. Nous pouvons y trouver notamment les constructions destinées à l'artisanat.
- L'aménagement de la zone 1AUA située sur le secteur des Grazelles devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble dans le respect de l'OAP relative à ce secteur.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, ...). Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment l'enclavement des autres terrains).

Les constructions à usage d'activités (artisanat, commerce et bureau) ne sont autorisées que dans le cadre d'une construction à usage principal d'habitation ; les surfaces de plancher dédiées à l'activité ne peuvent excéder 25% du total de la surface de plancher dédiée à l'habitation.

**1AUA 3*****ACCES ET VOIRIE*****1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Seront privilégiées les voiries communes ou privées.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès nouveaux sur la R.D. n°6139 seront strictement interdits.

**2 - Voirie**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

**Généralités :**

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

**Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :**

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir :

- voie à double sens : largeur minimum de la chaussée 5m, et celle de la plateforme de 7,5m,
- voie à sens unique : largeur minimum de la chaussée 3m, et celle de la plateforme de 5,5m.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3 - Pistes cyclables et cheminements piétons :**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers.

Sa largeur doit être d'un minimum de 2,5 mètres (piste bidirectionnelle). Cette largeur ne sera pas exigée, si elle est intégrée à la plateforme de la voirie.

**1AUA 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

**2 - Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

**3 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau des collectants.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 100 litres/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres/seconde/ha.

**4 -Electricité - Téléphone**

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, si les conditions techniques et économiques le permettent.

**5- Défense incendie**

Il convient de prendre en compte les besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie de la commune qui demande 120m<sup>3</sup> disponible durant 2 heures sur l'ensemble du réseau pour faire face à un sinistre.

**Cas des zones à risque courant (habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

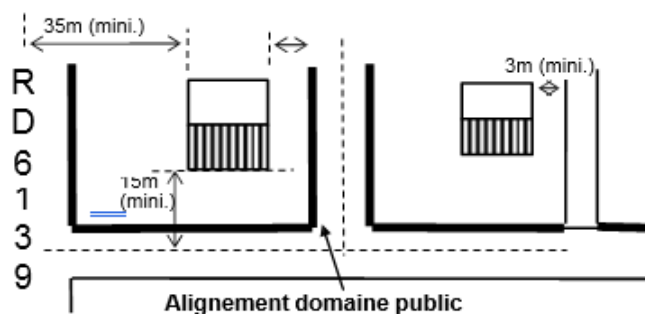
**1AUA 5****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**1AUA 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35m de la RD n°6139,
- 15m de l'axe des autres RD,

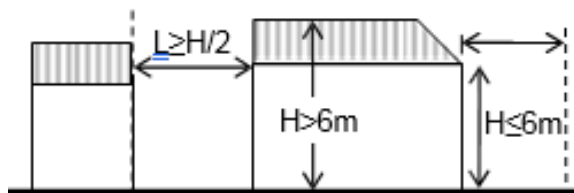


Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3m de l'alignement (publique et privée).

■ Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**1AUA 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi - hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ).



■ Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**1AUA 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**1AUA 10****HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et rehaussement ..., jusqu'au faîtage de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AUA11).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

**1AUA 11****ASPECT EXTERIEUR****Principes généraux**

Chaque construction doit pouvoir être distinguée des autres tout en étant identifiée comme appartenant à son tissu local. Elle devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elle présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 6 (toitures, façades, matériaux, détails d'architecture, ouvertures et clôtures) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existants, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.
- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié.

**1 - Toitures**

Le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel. Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.

La pente des toitures sera en harmonie avec celles des constructions existantes (entre 25 et 35%).

Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes, ou, s'il y a deux voisins, de celle dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exclusion de petites terrasses partielles comprises dans le volume général de la toiture. Elles ne pourront excéder 1/3 de la surface couverte.

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche éco-environnementale, ...une pente différente est admise (voir principes généraux du 1AUA11 ci-dessus). La toiture pourra être végétalisée, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

**2 - Façades**

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays.

Les annexes des bâtiments devront être traitées avec les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en surépaisseur.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

Les couleurs vives ne pourront être autorisées que pour de toutes petites surfaces (enseignes, logos, ...).

### 3 - Matériaux

Toutes utilisations de matériaux d'imitation (fausses briques, fausses pierres, faux bois, ...), quel que soit le programme sont interdites (ex. : incrustations et utilisations de faux appareillages de pierre, ...) et d'une manière générale toutes décorations rapportées.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... est interdite.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

### 4 -Détails d'architecture

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

### 5 - Clôtures

La hauteur de la clôture sera limitée à 1,40 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par une grille ou un grillage avec une haie vive (avec grille et grillage la hauteur est limitée à 2,10 m).

**6 - En secteurs 1AUAp** : Toute opération d'aménagement ou de construction devra prendre en compte la proximité du monument classé. Les choix architecturaux et paysagers devront s'intégrer respectueusement dans le paysage environnant (hameau de Villefalse et son château, paysage agricole et vis-à-vis avec le monument classé).

## 1AUA 12

### STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au minimum 2 places de stationnement, dont une dans le volume bâti par logement.
- Pour les opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations), il sera exigé un stationnement de jour pour 2 habitations (parking public).
- Dans le cadre d'opérations réalisées pour du locatif avec une aide financière de l'Etat : 1 place par logement.

Pour les autres types de constructions le nombre de place de stationnement à créer sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

**1AUA 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant des espaces publics (placettes plantés, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées), ... et les bassins de rétention des eaux pluviales.

Les espaces de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de hautes tiges pour 50m<sup>2</sup> de terrain non construit.

**1AUA 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**1AUA 15****OBLIGATIONS EN MATIERES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout projet portant atteinte à la biodiversité devra proposer des mesures compensatoires.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et /ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

**1AUA 16****OBLIGATIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## - CHAPITRE 2 -



### ZONE 1AUB

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

### CARACTERE DE LA ZONE 1AUB

Zone d'urbanisation future, sous forme d'opération d'ensemble, en périphérie de laquelle la capacité des réseaux est suffisante pour desservir les constructions à implanter, réservées pour une urbanisation à court ou moyen terme, à usage principal d'habitation et de services.

Il est rappelé que : " *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*" (article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).

### REGLEMENT DE LA ZONE 1AUB

#### **1AUB 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone 1AUB sont interdites toutes les utilisations et occupations non mentionnées à l'article 1AUB2 ainsi que celles prohibées par le règlement du Plan de Prévention Des Risques d'Inondation du Bassin de la Berre.

#### **1AUB 2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitat sous réserve de respecter les principes fixés dans l'OAP applicable au secteur.
- Les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et de services.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du Plan de Prévention Des Risques d'Inondation du Bassin de la Berre.

Les constructions autorisées au titre du présent article doivent être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et plus généralement doivent respecter les prescriptions du PPRi de la Berre.

#### **1AUB 3** ACCES ET VOIRIE

##### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Seront privilégiées les voiries communes ou privées.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre un seul accès véhicule sur la voie publique.

## **2 - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir :

- Voie à double sens : largeur minimum de la chaussée 5m, et celle de la plateforme de 7,5 m,
- Voie à sens unique : largeur minimum de la chaussée 3m, et celle de la plateforme de 5,5 m.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **3 - Pistes cyclables et cheminements piétons :**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers.

Sa largeur doit être d'un minimum de 2,5 mètres (piste bidirectionnelle). Cette largeur ne sera pas exigée, si elle est intégrée à la plateforme de la voirie.

## **4- Accessibilité des moyens de secours :**

### **Généralités :**

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

## **1AUB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

## 2 - Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

## 3 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements, notamment dans le cadre d'opérations groupées, doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, tout aménagement d'ensemble devra se conformer à la loi sur l'eau.

## 4 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, si les conditions techniques et économiques le permettent.

## 5 – Défense incendie :

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur

### Généralités :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables

**Cas particulier :** Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

### **1AUB 5** CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### **1AUB 6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**1AUB 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou avec un recul de 3 mètres minimum.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**1AUB 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que la construction à construire soit accolée, la distance entre deux constructions sera d'un minimum de 3 mètres.

**1AUB 9** EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

**1AUB 10** HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et exhaussement ..., jusqu'au faîtage (toiture tuile) de la construction ou au sommet de l'acrotère (toiture terrasse), superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AUB11).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage pour une toiture en tuile ou 8 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, depuis le terrain naturel.

La hauteur des logements sociaux pourra être plus élevée sous réserve de ne pas dépasser le R+2.

**1AUB 11** ASPECT EXTERIEUR**Principes généraux :**

Chaque construction doit pouvoir être distinguée des autres tout en étant identifiée comme appartenant à son tissu local. Elle devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elle présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 6 (toitures, façades, matériaux, détails d'architecture, ouvertures et clôtures) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existants, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une

démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.

- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié.

### **1 - Toitures :**

Le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonie avec celles des constructions existantes (entre 25 et 35%).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche écoenvironnementale, ..., une pente différente est admise (voir principes généraux du 1AU B 11 ci-dessus). La toiture pourra être végétalisée, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

### **2 - Façades :**

Les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays.

Les annexes des bâtiments devront être traitées avec les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

Les couleurs vives ne pourront être autorisées que pour de toutes petites surfaces (enseignes, logos, ...).

### **3 - Matériaux :**

Toutes utilisations de matériaux d'imitation (fausses briques, fausses pierres, faux bois, ...), quel que soit le programme sont interdites (ex. : incrustations et utilisations de faux appareillages de pierre, ...) et d'une manière générale toutes décorations rapportées.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... est interdite.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

### **4 - Détails d'architecture :**

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

### **5 - Clôtures**

La hauteur et le traitement des clôtures devra se faire dans le respect des prescriptions du PPRi de la Berre. Les portails d'accès aux parcelles devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite de propriété. L'espace privé ainsi délaissé pourra être affecté au stationnement particulier.

**1AUB 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour ce faire, il est exigé au minimum deux places de stationnement privatives par logement ainsi qu'une demi-place par logement sur la voie publique.

Dans le cadre d'opérations réalisées pour du locatif avec une aide financière de l'Etat, une place de stationnement minimum par logement sera exigée.

**1AUB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

L'hétérogénéité des essences composant les haies sera recherchée.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité. Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, pour les parcelles destinées à de l'habitat individuel 30 % de la surface de la parcelle devra être en pleine terre et de 20% pour les parcelles accueillant des logements sociaux dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation.

**1AUB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**1AUB 15 OBLIGATIONS EN MATIERES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

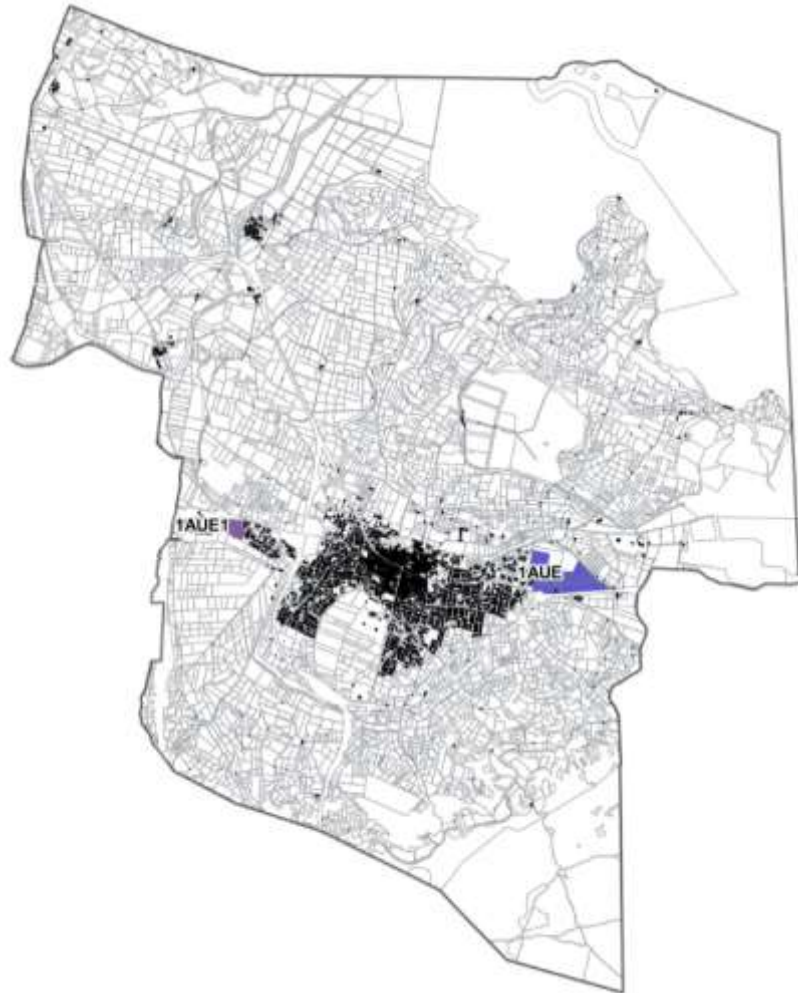
Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et /ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

**1AUB 16 OBLIGATIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## - CHAPITRE 3 -



## ZONE 1AUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

### CARACTERE DE LA ZONE 1AUE

Zone naturelle d'urbanisation future, hors cas particulier sous forme de plusieurs opérations d'ensemble, en périphérie de laquelle la capacité des réseaux est suffisante pour desservir les constructions à implanter, réservées pour une urbanisation à court ou moyen terme, pour un usage principal d'activités commerciales et artisanales.

Le secteur 1AUE1 correspond à l'extension de la zone d'activités du Peyrou. Sauf indications particulières, la même réglementation s'applique sur ce secteur. Il convient également de se reporter à l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique. Il comprend des emprises du Domaine Public Autoroutier Concedé.

Il est rappelé que : *“Le projet (permis de construire, ...) peut être refusé ou n'être accordé 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”* (article R111-27 du code de l'urbanisme).

# REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

## 1AUE 1

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles visées à l'article 1 AUE 2.
- Les constructions à usage agricole, autres que celles visées à l'article 1AUE 2.
- Les constructions à usage forestier et leurs annexes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de campings et caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs (PRL)
- L'installation de caravanes, en dehors des terrains de camping et des PRL
- Les dépôts des véhicules
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les carrières.

## 1AUE 2

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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 débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu.

**Sont admises**, sous réserve d'absence de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités :

- L'aménagement de l'existant
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'industries non polluantes
- Les constructions à usage de services
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs équipements
- Les équipements publics, et les équipements ayant un intérêt collectif
- Les extensions des bâtiments existants liés à des activités de la zone
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

Les constructions à usage d'habitation de fonction, destinées au gardiennage, surveillance, gestion ou direction d'activités édifiées dans la zone. Un logement maximum par lot, d'une surface de plancher maximale de soixante-dix mètres carrés.

Les affouillements et exhaussements indispensables à l'adaptation au sol des constructions sont autorisés du moment où ils ne portent pas préjudice à l'environnement.

En outre, les constructions à usage d'habitation (logement de fonction uniquement) devront avoir une surface de plancher maximale de soixante-dix mètres carrés par logement par parcelle. Le projet d'habitation devra faire partie intégrante du volume général du bâtiment ; la surface de plancher du logement ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de l'opération totale.

- Pour une surface de 80m<sup>2</sup> la surface à usage d'habitation ne pourra dépassée 40m<sup>2</sup>,
- Pour une surface de 300m<sup>2</sup> la surface à usage d'habitation ne pourra dépassée 70m<sup>2</sup>.

## 1AUE 3

## ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles normales de sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, du brancardage et du stationnement. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Seront privilégiées les voiries communes ou privées.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et ceux des voies privées adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Seront privilégiées les voiries communes ou privées.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la route départementale 6139, mis à part les aménagements réalisés par le lotisseur (accès par le rond-point) ou par la collectivité compétente.

### 2 – Voirie

Les voies nouvelles carrossables doivent être dimensionnées pour satisfaire les besoins des constructions et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

#### Généralités :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

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

Les voies nouvelles en impasse et les parkings d'une longueur supérieure à 30 mètres ne sont admis que terminés par un dispositif permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Les voiries du projet permettront d'évacuer les eaux de ruissellement non évacuées par le réseau pluvial pour une pluie de période de retour exceptionnelle ( $T > 100$  ans).

### 3 - Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers.

## 1AUE 4

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Eau

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

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise aux dispositions de l'article 38.8 du Code de la Santé Publique.

##### b) Eaux pluviales :

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

De plus, à l'intérieur de chaque lot, les eaux de pluies s'écouleront par infiltration. Une surface suffisante non imperméabilisée sera obligatoirement conservée à cet effet. Cinquante pour cent du terrain doivent rester perméable, ou proposer des solutions de stockage (parkings ou voies réservoirs...).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### 3 - Electricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

#### 4 - Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

#### 5 - Autres réseaux

Tous les autres réseaux, ou nouveaux réseaux liés à une nouvelle technologie doivent être établis en souterrain.

## 6- Défense incendie

Il convient de prendre en compte les besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie de la commune qui demande 120m<sup>3</sup> disponible durant 2 heures sur l'ensemble du réseau pour faire face à un sinistre.

Cas des zones à risque courant (habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

**1AUE 5**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant - Non règlementé.

**1AUE 6**

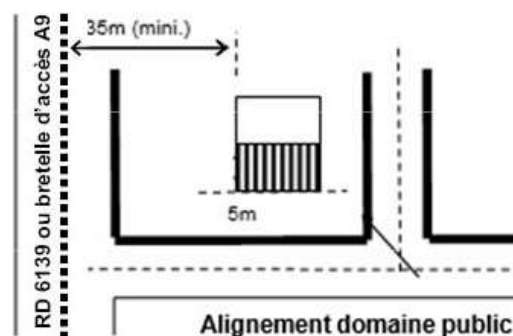
### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments autorisés en application de l'article 2 doivent être édifiés en arrière de l'alignement à une distance ne pouvant pas être inférieure à 5 mètres

En bordure de la route départementale 6139 et de la bretelle d'accès à l'autoroute A9, le recul est ramené à 35m de l'axe de la voie.

En bordure de l'autoroute A9, et hors espaces urbanisés, les constructions doivent respecter le recul de 100 mètres à partir de l'axe de l'autoroute.

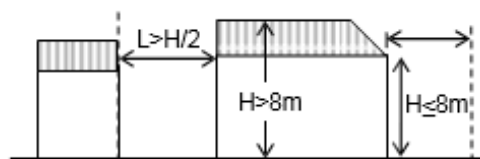
Seuls des espaces couverts structurant l'opération pourront être construits dans la bande des cinq mètres (locaux poubelles, ouvrages techniques nécessaires au service public...).



**1AUE 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments autorisés en application de l'article 2 doivent être implantés par rapport aux limites séparatives tel que :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ( $L = H/2$ ).



Les parties de murs sur pignon situées en dessus de la sablière la plus élevée ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.

A l'occasion de tout projet, pourra être imposé l'alignement sur un fonds voisin déjà existant afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Dans le cadre d'une implantation en mitoyenneté, le bâtiment devra répondre à toutes les normes en vigueur en terme tenue au feu, et d'acoustique.

**1AUE 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre tout point de chaque construction non contiguë, doit toujours être respectée une distance au moins égale à la hauteur de la plus haute des constructions sans être inférieure à quatre mètres.

Deux bâtiments pourront être considérés comme contigus s'ils sont reliés par un espace couvert ou par une pergola, tout en étant intégrés au projet architectural.

**1AUE 9****EMPRISE AU SOL**

Le coefficient maximum d'emprise au sol est de 50% de la surface de la parcelle.

Pour les lots présentant un coefficient d'imperméabilisation supérieur à 50%, des dispositifs de rétention à la parcelle devront être mis en place pour éviter la surcharge du réseau à l'aval (chaussée réservoir...).

**1AUE 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur maximale : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère pour les toitures terrasses), ouvrages techniques, cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et autres superstructures exclues.

La hauteur hors tout devra être compatible avec le caractère des lieux avoisinants. La hauteur maximale sera de 12 mètres.

**1AUE 11****ASPECT EXTERIEUR****1 – Conditions générales**

Par leur aspect extérieur, volumétrie, modénature, et couleur les constructions ou autres modes d'occupation des sols ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

La recherche d'une certaine architecture dite contemporaine en utilisant une variété de matériaux : béton, verre, bois, métal...est fortement conseillée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liées, par exemple au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions...ou l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisé.

Les constructions doivent assurer une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, du caractère du site et du paysage (sites naturels, perspectives et silhouettes).

**2 - Volumétrie générale des constructions**

Les volumes resteront simples. Les décrochés en plan et en volume sont conseillés afin de donner un dynamisme au bâtiment, et casser la monotonie des hangars traditionnels.

**3 - Façades - Matériaux**

A l'occasion de tout projet, pourra être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les façades devront avoir une consonance moderne ou contemporaine à travers la mise en valeur de différents matériaux, comme le bois, le verre, le métal et le béton, et la pierre.

Seuls les enduits ayant une finition lisse, talochée, frottée ou grattée sont autorisés. Sont interdites les finitions écrasées et projetées petits grains.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtre, est interdite.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire...) doivent faire partie de la composition architecturale.

Tous les projets de polychromie devront figurer explicitement dans chaque demande de permis de construire.

Les détails architecturaux, seront à privilégier.

Les enseignes devront être traitées avec beaucoup de rigueur, et intégrées aux bâtiments afin de s'insérer au mieux dans le site.

**4- Ouvertures**

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall..., feront parties intégrantes de la composition générale.

Les ouvertures telles que baies vitrées ou fenêtres, les portes ou portes de services seront disposées en façade de façon harmonieuse (principalement dans le sens vertical pour les fenêtres...).

Les menuiseries seront de couleurs en harmonie avec la façade.

## 5 - Toitures

Dans tous les cas les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, et à l'unité des constructions existantes dans le même site.

Les sens des faitages et les pentes doivent être parallèles à la voie dans le cas où la morphologie de la parcelle le permet.

### - Les couvertures pourront être :

- **En tuiles « canal »** ou de perception similaire de teinte claire ou flammée dont la pente sera comprise entre 30% et 35%.

### - **En couverture terrasse : Toutes les terrasses devront être :**

- Soit végétalisées
- Soit en dalles sur plots ayant des tons ocres.
- Soit en caillebotis bois

Les acrotères des terrasses devront être traités comme un détail architectural. (Débord en façade, couleur différente, moulures horizontales, bois, différents matériaux, ...)

### -**En bardage métallique ou autres matériaux :**

En bardage métallique les couleurs rouge, grise, ou blanche sont autorisées. Les pentes de toiture devront être supérieures à 5%.

L'utilisation d'autres matériaux pour les couvertures comme le zinc, les panneaux solaires, peut être autorisée du moment où elle s'inscrit dans une architecture de qualité, et qu'elle ne porte pas préjudice à l'environnement.

Il est préconisé d'avoir dans le projet des décrochés de toitures.

Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.

## 6 - Clôtures

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble et participer à la valorisation du bâti le long des espaces publics.

Les clôtures autoroutières implantées dans le domaine public autoroutier concédé ne sont pas soumises à déclaration préalable.

### - **Sur toutes les emprises publiques (voies, espaces verts publics...) :**

Elles sont réalisées en pierres du pays non rejointoyées, la hauteur n'excèdera pas un mètre, afin de mettre en valeur le bâtiment construit à partir de l'espace public. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive maintenue assez basse.

Dans certains cas, elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale sera de deux mètres.

### - **En limite séparative**

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur minimale de 1.80 mètres sans excéder 2.50 mètres et seront constituées :

- d'un mur bahut de 60cm, surmonté d'une grille ou grillage, ou,
- d'un mur plein sur demande des Services Incendie.

Elles seront doublées d'une haie vive composée de plusieurs essences adaptées aux vents et aux embruns marins.

Les ressauts sur les clôtures ne sont autorisés qu'au niveau des accès véhicules. Les boîtes aux lettres, et les coffrets techniques sont intégrés dans les clôtures.

Le marquage architectural des entrées, peut déroger ponctuellement à la hauteur maximale autorisée de la clôture.

Les portails et portillons seront en matériaux bruts : bois, acier, tôle perforées ou éléments de serrurerie. La teinte sera en harmonie avec les murs de clôtures.

### **7- Constructions annexes**

Tout ouvrage annexe tel que, terrasse, pergola, barbecue, etc... ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction.

Tous ces ouvrages doivent être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus.

### **8 - Zone de stockage**

Toutes les zones de stockages ouvertes, ou en plein air ne devront être visibles de l'espace public et des voisins directs.

Elles devront être clôturées par une césure végétale épaisse de deux mètres et d'une hauteur moyenne de deux mètres. Elles se composeront d'essences régionales adaptées à la sécheresse et aux embruns marins (voir les essences conseillées dans « l'article 13 de ce règlement Espaces Libres et Plantations »).

Aucun stockage de déchets, cartons, palettes, matériels ou matériaux usagés... ne sera accepté en extérieur.

Les dépôts et stockages ne pourront être installés dans les zones entravant l'écoulement des eaux.

### **9 - Divers**

Dans le cas de constructions équipées pour recevoir le chauffage solaire, l'installation des panneaux peut être autorisée dans le cadre d'une étude d'intégration architecturale (en couverture ou en façade).

Les antennes de télévision ou autres modes de transmission devront être dissimulées afin de ne pas porter atteinte à l'environnement. Les paraboles seront implantées dans le sol, et masquées par un aménagement végétal (dans le cas où la technologie le permet). Elles ne devront pas être visibles des voies publiques.

Les climatiseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

**1AUE 12**

## **STATIONNEMENT**

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

Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol, leur capacité d'accueil devra notamment prévoir des surfaces suffisantes :

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

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

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, la surface affectée au stationnement ne pourra dépasser la surface de plancher totale des bâtiments affectée au commerce.

## 1AUE 13

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces laissés libres de construction doivent être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes, ils comporteront des aménagements paysagers d'agrément. Ils doivent absorber le pluvial de la propriété. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature lorsqu'elles sont situées dans l'emprise future du bâtiment.

Les espaces de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

De nouvelles plantations doivent être réalisées afin de perpétuer l'ambiance verdoyante de la zone.

Les plantations devront être composées en fonction de la découverte visuelle de l'espace et de l'organisation paysagère existante du site.

Des plantations d'arbres à hautes tiges sont ponctuellement réalisées en bordure des espaces publics notamment afin de renforcer les espaces verts et ombrager les stationnements visiteurs.

Des césures végétales sont organisées pour les aires de stockage, et sur les limites séparatives non construites. Dans la bande inconstructible des prospectus, lorsque la construction en mitoyenneté n'est pas autorisée, il est fortement recommandé de créer une césure végétale sur la bande des quatre mètres, afin de créer un écran visuel avec les parcelles voisines.

L'espace tampon entre la route départementale 6139, la bretelle d'accès à l'A9 et l'alignement des bâtiments devra être arboré et entretenu.

#### **- Arbres à tiges :**

Les arbres à tiges devront avoir une force minimum de 14/16 et une hauteur de 3.50 mètres. Ils se composeront de pins (pinus pinéa, ou pinus halepensis), eucalyptus, oliviers, ou toutes autres essences méditerranéennes résistantes à la sécheresse et aux embruns marins.

#### **- Haies vives et plantes de massif :**

Les haies vives et les plantes peuvent être mixtes et taillées. Elles se composeront d'essences méditerranéennes (lavande, thym, ...). Elles devront résister à la sécheresse et aux embruns marins. Sont interdits les peupliers pyramidus (populus).

#### **- Stationnements :**

Les aires de stationnement de véhicules sont plantées en vue de réaliser les ombrages et de réduire l'impact visuel automobile.

Le programme de plantations devra figurer explicitement dans chaque demande de permis de construire.

## 1AUE 14

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**1AUE 15**

**OBLIGATIONS EN MATIERES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

**1AUE 16**

**OBLIGATIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## - CHAPITRE 4 -



## ZONE 2AU

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Zone naturelle d'urbanisation future à moyen et long terme, qui pourra être urbanisée après modification ou révision du P.L.U.

Il est rappelé que : *“Le projet (permis de construire, ...) peut être refusé ou n'être accordé 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”* (article R111-27 du code de l'urbanisme).

## REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

### 2AU 1

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions et occupations du sol autres :

- que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, **sont interdites.**

Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre de la crête des berges des ruisseaux sont interdites.

### 2AU 2

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

Les extensions et aménagements des constructions existantes, autorisées légalement, ne sont autorisés que dans la limite de 30% de la surface de plancher existante le jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

### 2AU 3

#### **ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### 2AU 4

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### 2AU 5

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### 2AU 6

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 100m de l'axe de l'autoroute A9.

**2AU 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, cette limite pourra être réduite dans le cas du prolongement d'un bâtiment existant aligné à moins de 4 mètres.

**2AU 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**2AU 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**2AU 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**2AU 11****ASPECT EXTERIEUR**

**Elément de paysage** : Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect original d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques, comme par exemple les anciennes terrasses sont interdites. De plus, les opérations d'aménagement, de réhabilitation, ... et d'extension doivent faire appel à l'usage et à la mise en œuvre de matériaux identiques.

**2AU 12****STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**2AU 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel.

Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé en dehors d'une valorisation et d'une restauration de ces espaces. Ils pourront également recevoir de petits aménagements subtils en cohérence avec l'image du secteur (exemples d'aménagement : cheminement doux, chemin botanique et espace de découverte, espace tampon, ... et protection visuelle). Sera également autorisée dans ces espaces identifiés au titre de l'article L.123.1 7° une voie routière (dite voie verte interquartiers : voir OAP), sous réserve d'être localisée de manière à impacter le lieu le moins possible.

**2AU 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**2AU 15****OBLIGATIONS EN MATIERES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**2AU 16****OBLIGATIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**



## ZONE A

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

### CARACTERE DE LA ZONE A

Zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue au sein de cette zone un secteur "h" (Ah).

La zone A est pour partie impactée par le risque inondation.

Il est rappelé que :

- *"Le projet (permis de construire, ...) peut être refusé ou n'être accordé 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"* (article R111-27 du code de l'urbanisme).

- *"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations"* (article R.111-2 du code de l'urbanisme), et tout particulièrement en secteur impacté par le risque inondation.

## REGLEMENT DE LA ZONE A

**A 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article A2 est interdite.

Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre de la crête des berges des ruisseaux sont interdites.

**A 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

■ Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application, L. 151-19 du code de l'urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire. Sachant que seule est autorisée la réhabilitation de l'existant, la création ou l'extension de nouvelle surface de plancher n'est pas autorisée.

■ **En zone A**, les constructions et occupations du sol ci-dessous sont autorisées sous réserve des dispositions de la Loi Littoral et de ne pas apporter de contraintes supplémentaires à la commune, à l'activité agricole et à l'environnement :

- Les constructions ou installations liés aux activités agricoles (sauf secteur "h") qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.

- Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

- Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes régulièrement édifiées sont autorisés dans le respect de l'environnement et du cadre de vie.

■ En secteur "h" (Ah) : L'extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20%.

■ Le secteur A, impacté par le risque inondation où pourra s'appliquer des restrictions réglementaires au regard de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**A 3****ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**2 - Voirie**

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée, soit une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les accès créés le long des autres voies doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les accès nouveaux sur les R.D. n°6009 et n°6139 seront strictement interdits.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès, à créer, qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

**Généralités :**

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

**Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :**

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

**A 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme : « lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à la réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies ».

## 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public une alimentation individuelle pourra être autorisée, conformément à la législation en vigueur.

## 2 - Assainissement

### 2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect :

- de la réglementation en vigueur,
- du schéma d'assainissement.

Il est recommandé au pétitionnaire de se rapprocher du SPANC du Grand Narbonne.

### 2.2 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 100 litres/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7litres/seconde/ha.

## 3 - Electricité Téléphone

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

## 4 – Défense Incendie

### Cas des zones agricoles et naturelles

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables, ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

A 5

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel, de protection des captages et du schéma d'assainissement..

**A 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 100m de l'axe de l'autoroute A9, sachant que cette distance est portée à 35m pour les bâtiments d'exploitation agricole.
- à 75m de l'axe des R.D. n°6009 et n°6139, sachant que cette distance est portée à 35m pour les bâtiments d'exploitation agricole.
- à 15m de l'axe des autres routes départementales.
- à 5m de l'alignement des autres voies (publique et privée).

En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**A 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, cette limite pourra être réduite dans le cas du prolongement d'un bâtiment existant aligné à moins de 5 mètres.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**A 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que la construction à construire soit accolée, la distance entre deux constructions sera d'un minimum de 3 mètres.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**A 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**A 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et exhaussement ..., jusqu'au faîtage de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve du respect des dispositions de l'article A11).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Les pylônes de production d'énergie auront une hauteur minimum de 25 mètres.

**A 11****ASPECT EXTERIEUR****Principes généraux**

Chaque construction doit pouvoir être distinguée des autres tout en étant identifiée comme appartenant à son tissu local. Elle devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elle présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 5 (toitures, façades, matériaux, détails d'architecture et clôtures) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existants, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.
- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié.

**1 - Toitures**

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonie avec celles des constructions existantes (entre 25 et 35%).

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exclusion de petites terrasses partielles comprises dans le volume général de la toiture. Elles ne pourront excéder 1/3 de la surface couverte.

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche éco-environnementale, ..., les toitures terrasses sont admises (voir principes généraux du A11 ci-dessus). Elles pourront être végétalisées, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

## 2 - Façades

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

## 3 - Matériaux

Toutes utilisations de matériaux d'imitation (fausses briques, fausses pierres, faux bois, ...), quel que soit le programme sont interdites (ex. : incrustations et utilisations de faux appareillages de pierre, ...) et d'une manière générale toutes décorations rapportées.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... est interdite.

Les tôles galvanisées sont interdites.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

## 4 – Détails d'architecture

Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches, ...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

## 5 - Clôtures

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

La hauteur de la clôture sera limitée à 0,20 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par un grillage avec une haie vive (avec grillage la hauteur est limitée à 2,10 m).

Exclusivement sur le foncier autoroutier, les murs ne sont tolérés que comme assises des clôtures et sur une hauteur maximum de 1,20m. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,10m, la partie haute étant transparente (grille ou grillage) ou végétalisée.

**A 12**

## **STATIONNEMENT**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

**A 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les jardins potagers identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptibles de leur porter atteinte ne serait être autorisé en dehors d'une valorisation et d'une restauration de ces espaces.

Les espaces de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux devra être prescrite.

**A 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**A 15****OBLIGATIONS EN MATIERES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout projet portant atteinte à la biodiversité devra proposer des mesures compensatoires.

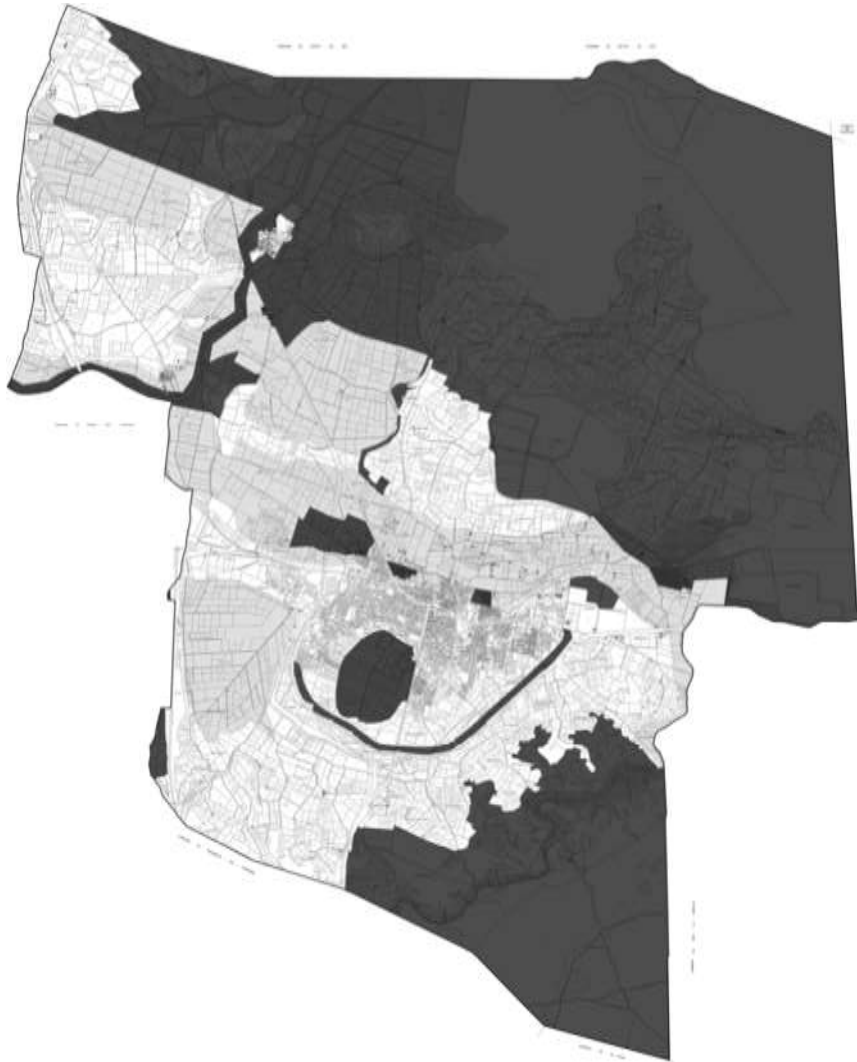
Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et /ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique,...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

**A 16****OBLIGATIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**



## ZONE N

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### A LA ZONE N

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

#### CARACTERE DE LA ZONE N :

Zone naturelle et forestière correspondante aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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.

On distingue au sein de cette zone 10 secteurs :

- Un secteur "c" (Nc, Nc.e) réservé aux carrières dont une partie est soumise au risque inondation,
- Un secteur "d" (Nd) identifiant le lieu de l'ancienne décharge des Aspres,
- Un secteur "et" (Net) dit espace tampon,
- Un secteur "h" (Nh) où l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée,
- Un secteur où les terrains sont impactés par le risque inondation
- Un secteur "i" (Ni) destiné à des activités de loisirs,
- Un secteur "p"i identifiant le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de l'Amayet dont une partie est impactée par le risque inondation
- Un secteur "s" (Ns) constitué d'espaces sensibles remarquables, dont une partie est impactée par le risque inondation
- Un secteur Nt impacté, par le risque inondation correspondant aux campings
- Un secteur "100" (N100) correspondant à la bande de 100 mètres (Loi littoral) dont une partie est impactée par le risque inondation

Il est rappelé que :

- *"Le projet (permis de construire, ...) peut être refusé ou n'être accordé 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"* ( R111-27 du code de l'urbanisme).
- *"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations"* (article R.111-2 du code de l'urbanisme), et tout particulièrement en secteur impacté par le risque inondation.

## REGLEMENT DE LA ZONE N

**N 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article N2 est interdite.

Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre de la crête des berges des ruisseaux sont interdites.

**N 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

En zone N, les constructions et occupations du sol ci-dessous sont autorisées sous réserve des dispositions de la Loi Littoral et de ne pas apporter de contraintes supplémentaires à la commune, à l'activité agricole et forestière et à l'environnement :

- Les constructions ou installations liés aux activités agricoles et forestière (sauf secteurs "c", "d", "e", "et", "h", "l", "s", impacté par le risque inondation, & "100") qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.
- Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

- Les installations, constructions, aménagements nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, dont la localisation résulte d'une nécessité technique impérative.
  - Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, dans le respect de la loi littoral.
- En secteur "c" (Nc, & Nc impacté par le risque inondation) : Les carrières sont autorisées sous réserve :

- que l'exploitation respecte un recul minimum de 25m par rapport à la berge du Rieu, ainsi que l'interdiction d'exploiter en dessous du niveau N+2 à compter de la berge,

- qu'il soit procédé à la restructuration d'un chemin qui reliera les passages à gué de "3 Fontaines" et du chemin de la Rouquille. Le tracé sera fixé en accord avec la commune. Les défrichements liés à l'exploitation des produits minéraux.

- En secteur "d" (Nd) : La mise en place d'un champ de panneaux photovoltaïques peut être envisagée sous réserve d'équipements posés à même le sol sans fondation.
- En secteur "e" (Nc.e) : Il n'est autorisé que la réhabilitation des éoliennes ou leur changement à l'identique. Il en est de même pour les constructions liées au fonctionnement du parc éolien.
- En secteur "et" (Net) : Il n'est autorisé que de petit aménagement, du type cheminement doux, chemin botanique, ... et espace de découverte, sous réserve d'une intégration et d'une valorisation paysagère du lieu.
- En secteur "h" (Nh & Nh impacté par le risque inondation) : L'extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20%.
- En secteur N, NC, Nh, Np, Ns, Nt et N100 impacté par le risque inondation où pourra s'appliquer des restrictions réglementaires au regard de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- En secteur "l" (Nl) : Le changement de destination des bâtiments pour des équipements à vocation d'accueil et de loisirs.
- En secteur "p" impacté par le risque inondation s'applique les restrictions réglementaires du périmètre de protection rapproché du forage de l'Amayet.
- En secteur "s" (Ns & Ns impacté par le risque inondation) seuls sont autorisés les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion du secteur, à sa mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, après enquête publique, dans les conditions prévues par l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme (pris pour application de l'article L. 121-24).

La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux peut être admise, après enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement.

- En secteur **Nt** impacté par le risque inondation ou ne pourront être éventuellement autorisés, que la réhabilitation et les aménagements légers, sous réserve de prescriptions spéciales, au regard de la zone inondable, dans les conditions prévues par l'article R.111-2 du C.U
- En secteur "**100**" (N100 & N100 impacté par le risque inondation) : Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique).

**N 3**

## **ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## 2 - Voirie

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée, soit une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les accès créés le long des autres voies doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les accès nouveaux sur les R.D. n°6009 et n°6139 seront strictement interdits.

### Généralités :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

## N 4

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En application de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme: « lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à la réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

## 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public une alimentation individuelle pourra être autorisée, conformément à la législation en vigueur.

## 2-Assainissement

### 2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect :

- de la réglementation en vigueur,
- du schéma d'assainissement.

### 2.2 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 100 litres/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7litres/seconde/ha.

## 3 - Electricité – Téléphone

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

## 4 – Défense contre l'incendie :

Il convient de prendre en compte les besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie de la commune qui demande 120m<sup>3</sup> disponible durant 2 heures sur l'ensemble du réseau pour faire face à un sinistre.

### Cas des zones agricoles et naturelles

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables, ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

**N 5**

## **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences

techniques en matière d'assainissement individuel, de protection des captages et du schéma d'assainissement.

**N 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 100m de l'axe de l'autoroute A9.
- à 75m de l'axe des R.D. n°6009 et n°6139.
- à 15m de l'axe des autres routes départementales.
- à 5m de l'alignement des autres voies (publique et privée).

En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

Une distance minimum de recul des éoliennes par rapport au Domaine Public Routier Départemental égalera la hauteur de l'engin augmentée de la hauteur de la pâle.

**N 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, cette limite pourra être réduite dans le cas du prolongement d'un bâtiment existant aligné à moins de 5 mètres.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement

**N 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que la construction à construire soit accolée, la distance entre deux constructions sera d'un minimum de 3 mètres.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

**N 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**N 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et exhaussement ..., jusqu'au faîtage de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve du respect des dispositions de l'article N11).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage depuis le terrain naturel. En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Les pylônes de production d'énergie auront une hauteur minimum de 25 mètres.

**N 11****ASPECT EXTERIEUR****Principes généraux**

Chaque construction doit pouvoir être distinguée des autres tout en étant identifiée comme appartenant à son tissu local. Elle devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elle présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 5 (toitures, façades, matériaux, détails d'architecture et clôtures) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existants, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.
- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié.

**1 - Toitures**

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel. La pente des toitures sera en harmonie avec celles des constructions existantes (entre 25 et 35%).

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exclusion de petites terrasses partielles comprises dans le volume général de la toiture. Elles ne pourront excéder 1/3 de la surface couverte.

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche éco-environnementale, ...les toitures terrasses sont admises (voir principes généraux du N11 ci-dessus). Elles pourront être végétalisées, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

## **2 - Façades**

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

## **3 - Matériaux**

Toutes utilisations de matériaux d'imitation (fausses briques, fausses pierres, faux bois, ...), quel que soit le programme sont interdites (ex. : incrustations et utilisations de faux appareillages de pierre, ...) et d'une manière générale toutes décorations rapportées.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... est interdite.

Les tôles galvanisées sont interdites.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

## **4 – Détails d'architecture**

Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches, ...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

## 5 - Clôtures

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés. Les clôtures pleines sont interdites ainsi que les murs d'assise. Elles doivent être transparentes sur piquet fer ou bois exclusivement, ou végétalisée hauteur de 1,20 mètre maximum.

## 6 - Elément de paysage

Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques, comme par exemple les anciennes terrasses sont interdites. De plus, les opérations d'aménagement, de réhabilitation, ... et d'extension doivent faire appel à l'usage et à la mise en œuvre de matériaux identiques.

**N 12**

### **STATIONNEMENT**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

**N 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé en dehors d'une valorisation et d'une restauration de ces espaces. Ils pourront également recevoir de petits aménagements subtils en cohérence avec l'image du secteur (exemples d'aménagement : cheminement doux, chemin botanique et espace de découverte, espace tampon, ... et protection visuelle).

Les espaces de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux devra être prescrite.

**N 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**N 15****OBLIGATIONS EN MATIERE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout projet portant atteinte à la biodiversité devra proposer des mesures compensatoires.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et /ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

**N 16****OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

