

Département des Bouches-du-Rhône
Plan Local d'Urbanisme
EYRAGUES

4. Règlement

Élaboration du PLU prescrite le 07/04/2015, complétée le 12/02/2019
PLU arrêté le 06/09/2022
PLU approuvé le 27/06/2023

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	6
TITRE II : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE PAYSAGER.....	23
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	28
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	59
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	71
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	79

INTRODUCTION

PORTEE DU REGLEMENT DU PLU

Le PLU fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le règlement (partie écrite et documents graphiques) où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement du PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols ;
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU ;
- les règles qui s'appliquent en dehors du cadre des zones concernées.

NOTICE D'UTILISATION DU REGLEMENT

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le document graphique et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres U, AU, A, N ;
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs ainsi que celles des dispositions générales susceptibles de s'appliquer au projet ;
3. Les règles mises en place ne sont pas exclusives les unes des autres. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Le règlement, dispositions générales comme dispositions applicables aux zones, est structuré autour de 3 thématiques :

- Thématique 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - o Interdictions et limitations des usages, affectation des sols, constructions et activités
 - o Mixité fonctionnelle et sociale
- Thématique 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - o Volumétrie et implantation des constructions
 - o Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - o Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - o Stationnement
- Thématique 3 : Equipement et réseaux
 - o Desserte par les voies publiques ou privées
 - o Desserte par les réseaux

Un lexique se situe dans les Dispositions Générales afin de préciser, en tant que de besoin certains termes ou principes mis en œuvre dans le règlement.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE DG 1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à certaines règles du Règlement National d'Urbanisme. Conformément à l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, certaines règles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables :

- Articles L.111-6 à 8 et L.111-10
- Articles L.111-11 à 13
- Articles L.111-14 à 15
- Articles L.111-16 à 18
- Articles L.111-19 à 21
- Article L.111-23
- Article L.111-24
- Article L.111-25

DISPOSITIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES

Les documents graphiques mentionnent les éléments suivants :

- Les emplacements réservés, définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels une liste est annexée au présent règlement. Cette liste récapitule en fonction du numéro de l'emplacement : la vocation et le bénéficiaire ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les marges de recul ;
- Les Espaces Verts Protégés,
- Les alignements d'arbres,
- Les haies et brise-vents à créer/à renforcer ;
- Les cours d'eau et canaux.

ARTICLE DG 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle, délimitées sur les documents graphiques conformément à la légende, et repérées par des indices correspondant au nom de la zone concernée :

- les zones urbaines, dites "zones U", auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III. Elles sont au nombre de 5 :
 - o la zone UA ;
 - o la zone UD, elle est divisée en 2 secteurs : UDa et UDb ;
 - o la zone UP ;
 - o la zone UE, elle est divisée en 4 secteurs : UEa, UEb, UEc et UEd ;
 - o la zone UF.

- les zones à urbaniser, dites "zones AU", auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV. Elles sont au nombre de 2 :
 - o la zone 1AU ;
 - o la zone 1AUE ;
- la zone agricole, dite "zone A", elle comprend un sous-secteur Ap, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V.
- la zone naturelle, dite "zone N", elle comprend un sous-secteur Nh, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre VI.

B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

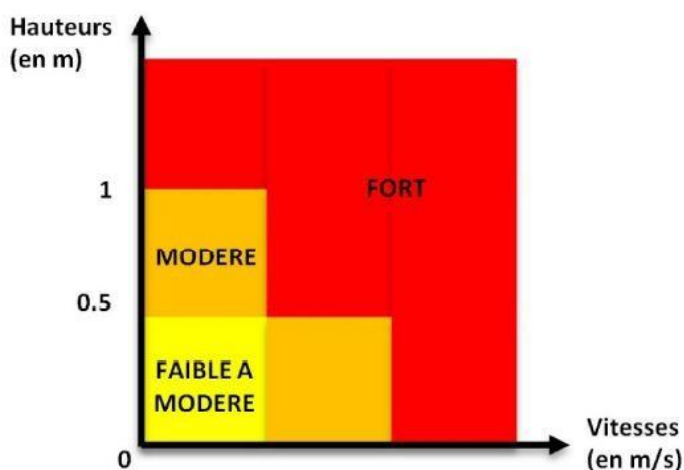
ARTICLE DG 3 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION LIE AU RUISSELLEMENT PLUVIAL

La commune est soumise au risque d'inondation par ruissellement et débordement de cours d'eau.

La commune a réalisé une étude hydraulique afin de caractériser l'aléa dans les zones à enjeu de développement urbain. Il s'agit de l'étude « caractérisation de l'aléa par ruissellement » réalisée en 2019 par le bureau d'études Artelia.

Les classes d'aléas

Les classes d'aléas sont synthétisées dans le graphique ci-dessous (cf. planches en annexe 6.2.a « Cartographie de l'aléa inondation »). L'aléa a été caractérisé dans l'emprise modélisée. Les secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'une modélisation du fait de l'absence d'enjeux de développement urbain mais situés dans l'emprise des zones potentiellement inondables sont identifiés sur la planche « Cartographie de l'aléa inondation » sous le vocable « Zones d'écoulement ».



A. REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES CONCERNEES PAR UN ALEA INONDATION OU PAR LA ZONE D'ECOULEMENT

Lorsqu'un terrain est concerné par un aléa inondation ou par la zone d'écoulement, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme définies au titre 3 **augmentées** des prescriptions relatives aux risques définies au présent chapitre. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

A1. Sont interdits dans l'ensemble des zones concernées par un aléa inondation ou par la zone d'écoulement

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 ;
- La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue ;
- La création d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J. Il s'agit des Etablissements sensibles, stratégiques nécessaires à la gestion de crise et grands ERP. La définition de ces établissements est précisée au lexique ;
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- La création ou l'extension des terrains de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisir ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes ;
- La création ou l'aménagement de sous-sols, à l'exception des dérogations mentionnées à l'article 2 ;
- Les aires de stationnement individuelles souterraines ;
- Le changement de destination allant dans le sens de la vulnérabilité d'usage (cf. lexique) à l'exception des dérogations mentionnées à l'article 2 ;
- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordure, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- Les remblais sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction, pour des nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité).

A2. Sont autorisés dans l'ensemble des zones concernées par un aléa inondation ou par la zone d'écoulement

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, eau, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole...etc...).
- Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum à 1 mètre au-dessus du sol naturel.
- Les infrastructures publiques de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du Code de l'Environnement.

Les premiers planchers aménagés des constructions doivent être implantés à au moins 1 mètre au-dessus du sol naturel.

- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau peuvent être autorisés, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.
- La création de stations d'épuration est autorisée sous réserve de justification qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable (contraintes techniques, financières et environnementales).

Le projet doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement.

Cette règle s'applique également à l'extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Ces conditions impliquent à minima que :

- tous les locaux techniques doivent être calés à au moins 1 mètre au-dessus du sol naturel.
- tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage à au moins 1 mètre au-dessus du sol naturel.)
- L'extension des déchetteries existantes (infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères : centres de traitement, déchetteries et quais de transfert, etc.) est autorisée. A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés à au moins 1 mètre au-dessus du sol naturel.
- L'exploitation et la création de carrières sous réserve :
 - que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence,
 - que les locaux de l'exploitation soient calés à au moins 1 mètre au-dessus du sol naturel.
- Les éoliennes et les unités de production d'énergie photovoltaïque et sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du sol naturel.

Les structures doivent être conçues et posées de manière à résister aux écoulements (jusqu'à l'événement de référence) et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Les modalités de protection et d'entretien du site doivent tenir compte de son caractère inondable. En particulier, un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des 1er planchers aménagés à au moins 1 mètre au-dessus du sol naturel.

- Les remblais sont autorisés s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité). Les remblais réalisés doivent respecter les dispositions du Code de l'Environnement et de la Loi sur l'Eau en particulier.
- L'extension des bâtiments à destination d'habitation (logement et hébergement) sous la cote de référence +20 cm dans la limite de 20 m² au niveau du plancher existant et conditionnée à la présence d'un accès à un espace refuge.
- La reconstruction d'établissements sensibles, stratégiques nécessaires à la gestion de crise et grands ERP à condition de ne pas augmenter l'emprise et la capacité et de mettre en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité.

- Sous la cote de référence, seule l'extension de Grands ERP est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol et de la capacité et sous réserve de diminution globale de la vulnérabilité. Une seule opération d'extension est autorisée par bâtiment.
- Au-dessus de la cote de référence l'extension d'établissements sensibles, stratégiques nécessaires à la gestion de crise et grands ERP est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol et des effectifs et sous réserve de diminution globale de la vulnérabilité. Une seule opération d'extension est autorisée par bâtiment.
- Les travaux de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens y compris des activités de camping, caravanage, aires d'accueil des gens du voyage et aux parcs résidentiels de loisir sont autorisés.
- Les changements de destination conduisant à réduire la vulnérabilité des enjeux sont autorisés.
- La reconstruction de bâtiments reste autorisée à emprise constante sous réserve de diminuer la vulnérabilité.

Recommandations générales :

De manière générale, tout projet doit être conçu de façon à ne pas aggraver le risque inondation, sur le site-même du projet et sur les sites environnants.

Pour cela, il est recommandé que les projets soient conçus, réalisés et exploités de manière à :

- assurer une transparence hydraulique optimale,
- limiter autant que possible les obstacles à l'écoulement des eaux (par exemple en positionnant l'axe principal des installations dans le sens du plus grand écoulement des eaux),
- présenter une résistance suffisante aux pressions (ancrage, amarrage...) et aux écoulements jusqu'à la crue de référence,
- ne pas induire de phénomènes d'affouillement des berges naturelles ou de mettre en danger la stabilité des talus de rives.

B. REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR UN ALEA INONDATION FORT

B1. Sont interdits dans les secteurs concernés par un aléa fort (en plus des interdictions listées au chapitre A1)

- Toutes les constructions et installations nouvelles à l'exception de celles mentionnées au titre A2 du présent chapitre ;

B2. Seules peuvent être autorisées dans les secteurs concernés par un aléa fort (en plus de celles listées au chapitre A2)

- La transformation des biens existants dans les conditions ci-après. Ils ne peuvent entraîner la création de nouveau logement ou hébergement :
 - La surélévation des biens existants ;
 - L'extension des biens existants, celle-ci est limitée à 25 m² d'emprise au sol supplémentaire pour une habitation, et 20% d'emprise au sol supplémentaire pour les autres biens. Elle doit s'accompagner d'une réduction globale de la vulnérabilité des biens ;
 - Le changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité.

C. REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR UN ALEA INONDATION FAIBLE OU MODERE

C1. Sont interdits dans les secteurs concernés par un aléa faible ou modéré l'ensemble des interdictions listées au chapitre A1

C2. Sont autorisées dans les secteurs concernés par un aléa faible ou modéré (en plus de celles listées au chapitre A2)

A l'exception de celles listées au chapitre A1, toutes les constructions et installations sont autorisées sous réserve que les planchers créés soient réalisés à au moins 1 mètre au-dessus du sol naturel.

Par exception le changement de destination des biens existants peut être autorisé sous la cote de référence, à condition de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement, et d'assurer un accès à une zone refuge. Il sera utilement accompagné d'un rehaussement des équipements sensibles ou coûteux en cas d'inondation, au-dessus de la cote de référence.

ARTICLE DG 4 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE ET DES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT

L'application des mesures de protection contre les feux de forêt

1.1 Présentation générale

La commune est exposée au risque de feux de forêt. **Des zones d'aléa feu de forêt subi moyen à exceptionnel sont identifiés au niveau des boisements** du plateau de la Petite Crau.

L'aléa subi représente l'aléa d'incendie auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier.

1.2 Mesures à appliquer concernant l'urbanisation

L'élaboration du plan local d'urbanisme offre une occasion privilégiée de prendre en compte les impératifs de défense de la forêt méditerranéenne contre les incendies.

Pour permettre la prise en compte au niveau communal des objectifs de sauvegarde et de protection des espaces boisés méditerranéens, il convient notamment :

- de délimiter les secteurs sur lesquels l'exposition au risque d'incendie implique des règles d'urbanisme particulières. Cette délimitation doit s'appuyer sur la carte d'aléa subit réalisée par la DDTM (PAC du 23 mai 2014).
- dans le règlement, de rappeler le risque dans le caractère de la zone, en intégrant des prescriptions réglementaires afin de réduire autant que possible les conséquences du risque.

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement, les documents graphiques et les OAP du PLU :

PLU d'Eyragues – Règlement – Dispositions Générales

Enjeux Niveau d'exposition du secteur environnant	zone non urbanisée	Zone urbanisée
Aléa subi Très fort à Exceptionnel (niveaux les plus élevés)	F1*	F1*
Aléa subi Moyen à Fort	F1*	F2
Aléa subi Très Faible à Faible	Sans indice	Sans indice

* La zone F1 comprend, de manière exceptionnelle, le cas des zones spécifiques F1p (F1 projet) définies dans le titre 3.
« Principes généraux pour l'élaboration d'un PLU en zone soumise à un aléa subi feu de forêt »

Dans les zones de risque f1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque, notamment :

- les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement.

ARTICLE DG 5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

En France métropolitaine, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, mis en évidence à l'occasion de différentes sécheresses, ont pris une réelle ampleur.

L'aléa se caractérise par des phénomènes de retrait et gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres sur le bâti.

La commune d'Eyragues est soumise au risque retrait-gonflement des argiles.

A ce titre, un Plan de Prévention des Risques Naturels « Retrait-gonflement des argiles » a **été approuvé le 26 juillet 2007**. Le zonage réglementaire du PPR est annexé au présent PLU.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE DG 6 - PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité 3 d'aléa modéré. Sont applicables les normes de construction NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant. Les dispositions constructives non visées dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agrément techniques européens.

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphes 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles de l'Eurocode 8.

En complément d'information, l'application des normes à ces bâtiments « à risque normal » se référer aux décrets et arrêtés ci-dessous mentionnés.

- **Décret** n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- **Décret** n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- **Arrêté** du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » modifié par les **Arrêtés** des 19 juillet 2011, 25 octobre 2012 et 15 septembre 2014.

Arrêtés relatifs à des installations, équipements autres que les bâtiments « à risque normal »

- **Arrêté** du 4 octobre 2010 (notamment modifié par l'arrêté du 24 janvier 2011, du 13 septembre 2013 et du 19 mai 2015) fixant les règles parasismiques applicables à certaines ICPE, qui s'applique aux installations existantes et aux installations nouvelles autorisées après le 1^{er} janvier 2013.
- **Arrêté** du 26 octobre 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux ponts de la classe dite « à risque normal », en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2012.
- **Arrêté** du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2014 (à l'exception des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation entrées en vigueur au lendemain de la publication).

ARTICLE DG 7 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le territoire communal d'Eyragues est traversé par un pipeline exploité par la société TRAPIL qui constitue une servitude d'utilité publique de 12 mètres axée sur la conduite (I1bis), mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique.

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 04 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, les zones de dangers et les distances préconisées à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

Zones de danger	Distances préconisées	
	Petite brèche	Grande Brèche
Zone des effets réversibles	46 m	184 m
Zone des premiers effets létaux	38 m	144 m
Zone des effets létaux significatifs	31 m	113 m

Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte ces distances notamment pour les projets de construction **d'établissements recevant du public, d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur**, de lotissements, de zones artisanales ou industrielles.

Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique (pièce N° 6.2). Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables.

ARTICLE DG 8 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

En application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et ses décrets d'application, la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transport terrestres sur la commune d'Eyragues a fait l'objet de prescriptions spéciales imposées par l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000 et de mars 2016 de la préfecture des Bouches du Rhône, qui sera annexé au présent PLU.

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme. Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG9 – RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

En application des articles L111-15 et L111-23 et sauf dispositions contraires des Plans de Prévention des Risques :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le PLU ne s'y oppose pas.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Le PLU ne s'y oppose pas.

ARTICLE DG 10 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉ AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

ARTICLE DG 11 – LEXIQUE

- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant.
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Affouillement** : l'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,50m du sol atteint 0,40m.
- **Baie** : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.
- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.
- **Caravane** : est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.
- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Concession à long terme dans un parc public de stationnement** : Utilisation à long terme, c'est-à-dire pour une durée et un tarif déterminés dans la convention de concession, de places de stationnements dans un parc de stationnements public existant ou en cours de réalisation. La mise à disposition des emplacements de stationnement prend effet à la date de délivrance de l'autorisation et s'éteint à la fin de la concession.

Par parc public de stationnement on entend un emplacement public, le plus souvent payant, qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité.

Il peut se trouver :

- dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.
- **Construction principale** : c'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

- Construction à destination d'exploitation agricole et forestière » :

Cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- Construction à destination d'habitation

Cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- Construction à destination de commerce et activité de service

Cette destination comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

○ Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette destination comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

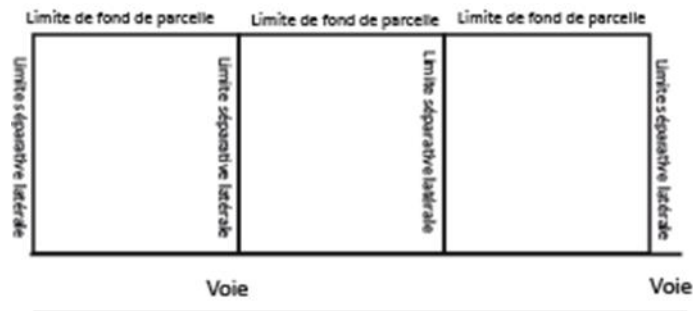
- Construction à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Cette destination comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

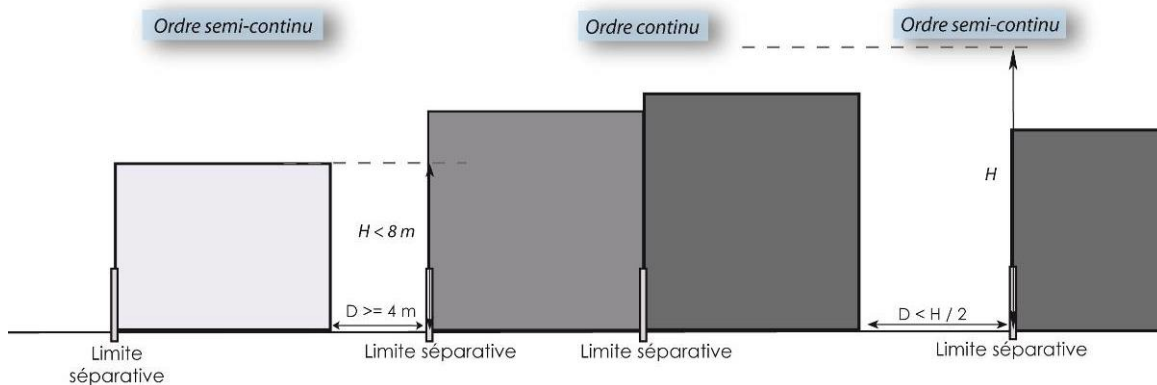
- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Corniche** : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale
 - **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
 - **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
 - **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.
 - **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus, à l'exclusion des piscines), et la superficie du terrain.
 - **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
 - **Etablissement recevant du public** : bâtiment dans lequel des personnes extérieures sont admises, peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre ou restreint. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.
 - **Extension** : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.
 - **Espaces verts** : ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.
 - **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
 - **Limites séparatives** : la limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncières contigüe appartenant à un autre propriétaire.

Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelle



- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Lotissement** : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.
- **Ordre continu** : implantation en limite séparative, implantation continue d'une limite latérale à une autre.
- **Ordre semi-continu** : implantation sur une des deux limites latérales.



- **Pan coupé** : Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.
- **Piscine** : Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade ainsi que l'ensemble des installations qui entourent ce bassin. Le bassin et la margelle constituent un ensemble indissociable. Dès lors, le respect des règles d'urbanisme de fond s'apprécie au regard de l'ensemble du projet de piscine, parties maçonnées entourant le bassin comprises.
- **Mur-bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie.
- **Reconstruction après sinistre** : lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.
- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Surface de plancher** : elle est définie à l'article L112-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Terrasse tropézienne ou terrasse en toiture** : La terrasse tropézienne, ou terrasse de toit, est une terrasse aménagée en remplacement d'une partie de la toiture, dans les combles d'un bâtiment. Elle constitue une « échancrure » dans la toiture existante, sans changement de pentes de celle-ci.
- **Vulnérabilité** : impact prévisible d'un aléa donné sur un enjeu (personnes, biens, activités humaines en général) compte tenu des facteurs de fragilité qui le caractérisent et des différents types de dommages que l'on peut identifier (physiques, psychologiques, fonctionnels, économiques...).

**TITRE II : VOLET PERFORMANCE
ENVIRONNEMENTALE ET
VALORISATION DU
PATRIMOINE PAYSAGER**

ARTICLE PE1 PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

La création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade.

A/ Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

B/ Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Superficie de Plancher

Les opérations d'aménagement de plus de 500 m² de surface de plancher doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc...).

C/ Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Les constructions à usage d'activité situées dans les zones d'activité sont des secteurs privilégiés pour le développement des énergies renouvelables. Ainsi, il est recommandé pour les nouvelles constructions d'orienter une partie de leur consommation par une production énergétique renouvelable en valorisant les toitures exposées à l'Ouest et au Sud des bâtiments. Pour les constructions d'une superficie de plancher supérieure à 500 m² l'opération doit valoriser une part de sa surface de toiture par un dispositif de production d'énergies renouvelables. En cas de toiture-terrasse, des modules inclinés de production d'énergies renouvelables répondront aux mêmes objectifs. Les dispositifs de production d'énergie renouvelables pourront également être réalisés sur les ombrières des parkings.

ARTICLE PE 2 FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES A FAIBLE EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol supérieures à 500 m² de surface de plancher mettent en œuvre au moins 2 places de stationnement par opération sous forme de stationnement apte au rechargement électrique.

ARTICLE PE 3. COEFFICIENT DE BIOTOPE PARSURFACE

Cette règle consiste à fixer une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières.

Cette obligation peut en effet être remplie :

- soit par réalisation d'espaces verts en pleine terre (coefficient de valeur écologique de 1,0)
- soit par la plantation d'arbres de haute tige dans le cadre des obligations liées à la réalisation des aires de stationnement.

Le CBS décrit la proportion entre les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

Les arbres rendus obligatoires à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement extérieures (cf. articles 10) participent au calcul du CBS s'ils ne sont pas plantés dans un espace vert de pleine terre.

Dans ce cas, un arbre équivaut à 10m² de surface éco-aménageable.

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,35 et une parcelle de 1 000m². Plusieurs options possibles (celles-ci sont données à titre d'exemple) :

Option a : 350 m² d'espaces verts en pleine terre : $(350 \times 1,0) / 1000 = 0,35$

Option b : 300 m² d'espaces verts en pleine terre et 5 arbres isolés disposés dans des aires de stationnement imperméabilisées : $(300 \times 1,0 + 5 \times 10) / 1000 = 0,35$

ARTICLE PE 4 PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

L'article L151-23-du Code de l'Urbanisme permet au règlement « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres III à IV du règlement, le patrimoine végétal et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation). Les prescriptions générales sont les suivantes :

A/ Les alignements d'arbres

Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme d'un linéaire de couleur.

Ils concernent des alignements identifiés comme à préserver au regard de leur intérêt paysager, d'accompagnement des entrées de village ou traversées urbaines.

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité ou de maladie ;
- pour des raisons de visibilité des équipements publics (caméras de vidéo-surveillance, ...)
- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble ou de restructuration d'un espace public sur lequel sont plantés les arbres.

Dans le premier cas, tout abattage d'arbre doit être **compensé** par la plantation d'arbres en qualité et en quantité équivalente de même essence et de développement à terme, **dans le respect du principe d'alignement planté**. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Dans le troisième cas, le projet d'aménagement doit assurer la plantation de nouveaux arbres. La densité et l'organisation des plantations choisies doit assurer la valorisation paysagère du site.

B/ Les espaces verts protégés

Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme d'hachures de couleur verte.

Ces espaces sont protégés pour des motifs d'ordres paysagers et de cadre de vie.

Leur aspect naturel et végétal doit être conservé. Seuls sont autorisés les travaux et aménagements légers nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à la création d'accès véhicules, de cheminements piétons ou cyclables.

Toute nouvelle construction, extensions et aménagements d'annexes autre que les abris légers doivent se faire en dehors du périmètre identifié au titre du L151-23 du CU.

C/ Les haies agricoles

Elles sont reportées sur le plan de zonage sous forme d'un linéaire de couleur

Les haies agricoles « brise vent », caractérisant le paysage de la plaine agricole de Eyragues, devront faire l'objet d'une attention particulière en vue de leur préservation. Elles devront être, autant que possible, conservées et renouvelées pour des motifs d'ordre environnemental (protection contre les usages agricoles en bordure de zone urbaine) et paysagers. Elles sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel.

Toutefois, les destructions de haies sont admises si elles sont justifiées par :

- la fonctionnalité agricole. ;
- l'entretien et la gestion de la végétation
- la gestion des risques sanitaires et de sécurité.

Toute destruction de haie devra être compensée par la plantation d'un linéaire au moins équivalent de haie sur le site.

ARTICLE PE 5 GESTION DES CANAUX ET COURSD'EAU

Aucune construction et clôture fixes ne peuvent être implantées à moins de 8m en toutes zones, à compter de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

Ces prescriptions s'appliquent à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux sauf les filioles secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constitue un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

Les cours d'eau et ouvrages d'assainissement ou d'irrigation intéressés sont les suivants :

- le Canal des Alpines Septentrionales,
- le Réal d'Eyragues,
- la Grande Roubine,
- le Gaudre des Dorthes,
- la Reyrade,
- le Vigueirat Central.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans les zones U en cas de couverture ou de canalisation totale des ouvrages.

Pour les filioles d'ordre public, aucune construction et clôture fixes ne peuvent être implantées à moins de 3m, en toutes zones à compter des berges. Le busage des filioles est interdit.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

Zone à caractère central d'habitat, de services, de commerces et d'activités, à majorité de constructions anciennes. Les bâtiments sont construits en ordre continu le long des voies.

Une partie de la reconstruction du centre ancien devra s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain et respecter notamment les perspectives architecturales et paysagères de cette entité urbaine historique. Les règles mises en œuvre visent particulièrement à préserver le commerce de proximité.

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

ARTICLE UA1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, ouvrages et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions, ouvrages et installations à destination de commerce de gros.
- Les constructions, ouvrages et installations à destination d'industrie et d'entrepôt
- L'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.
- Le dépôt ou stockage de matériaux et de terre.
- Les carrières.

ARTICLE UA2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination des surfaces de bureaux doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions au voisinage d'habitations ;
 - n'entraînent pas de trafic généré par les véhicules légers trop important au regard de la circulation locale ;
 - sont limitées à une surface de plancher de 150 m² ;
 - les extensions des constructions existantes sont autorisées jusqu'à 40% de la surface de la construction existante et sans dépasser un total de 250m² (somme de la construction existante et de l'extension).
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions au voisinage d'habitations ;

- n'entraînent pas de trafic généré par les véhicules légers trop important au regard de la circulation locale ;
 - sont limitées à une surface de plancher de 150 m² ;
 - les extensions des constructions existantes sont autorisées jusqu'à 40% de la surface de la construction existante et sans dépasser un total de 150m² (somme de la construction existante et de l'extension).
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

ARTICLE UA3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A/ Mixité fonctionnelle

Dans l'intégralité de la zone UA, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, la règle suivante s'applique :

- Pour toutes les constructions supérieures à 70m² de surface de plancher, les changements de destination des surfaces de bureaux, commerces et activités de service en surfaces d'habitation sont interdits.

B/ Mixité sociale

Au titre de l'article L151-15, toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation ou de changement d'affectation comportant au moins 3 logements (y compris le ou les logements initiaux), devra affecter un minimum de 50% du nombre de logements produits (arrondi à l'entier inférieur) à du logement social pérenne tel que défini à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

Dans l'intégralité de la zone UA, en application de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme, les logements doivent avoir une taille minimale de 50 m² de surface de plancher.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A/ Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

B/ Hauteur maximale des constructions

Les façades doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures.

La hauteur des constructions doit être au maximum à une hauteur sensiblement égale à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie, sans pouvoir être supérieure à la construction existante la plus élevée.

La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces derniers, une liaison harmonieuse devant de toute façon être réalisée avec ces immeubles.

Pour les extensions par surélévation, la hauteur (bâtiment initial + extension) doit également être

sensiblement égale à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie, sans pouvoir être supérieure à la construction existante la plus élevée.

C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Règles alternatives :

- Il peut être fait exception à la règle édictée dans l'alinéa ci-dessus dans les cas suivants :
- dans le cas de reconstructions ou restaurations sur emprises préexistantes ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- lorsque le retrait ne dépasse pas 4m et intéresse au maximum le quart de la longueur de façade,
- lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement plus respectueux des perspectives urbaines,
- lorsque le décrochement obéit à la sauvegarde de l'unité architecturale avec les constructions environnantes.
- en fonction de la configuration de la parcelle ;

D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à 3m minimum des limites séparatives.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception à la règle édictée dans l'alinéa ci-dessus dans les cas suivants :

- dans le cas de reconstructions ou restaurations sur emprises préexistantes ;
- en fonction de la configuration de la parcelle ;

E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A/ Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

B/ Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Les murs de soutènement, exclusivement destinés au soutien du terrain naturel dans le cadre de l'adaptation du projet à la topographie, doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes.

C/ Les façades

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec l'harmonie du paysage.

Les bâtiments annexes et les extensions devront être traités en harmonie avec la construction principale. Les modénatures doivent être conservées.

Ouvertures

Les ouvertures existantes doivent être en grande majorité conservées, les ouvertures en rez-de-chaussée devront préserver les portes anciennes et leur encadrement.

Les ouvertures nouvelles doivent être de dimensions et de proportions semblables au voisinage.

Les devantures

La devanture commerciale doit respecter :

- la ligne architecturale de l'immeuble afin de conserver une unité visuelle ;
- l'ordonnement initial en utilisant les axes de symétrie et le rythme des étages et des percements ;
- une harmonie de matériaux, de couleurs, de style ;
- le rythme des ouvertures.

Divers

Les équipements contemporains tels qu'air conditionné, VMC..., seront aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et ils devront s'intégrer en harmonie avec la façade, pour cela ils ne pourront en aucun cas être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, elles devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ou privées. Elles devront composer une unité de volume avec la toiture.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

D/ Les couvertures

Pour toute réfection de toiture, il s'agira de conserver la même morphologie et typologie que la toiture existante, sauf si celle-ci ne représente pas le caractère ancien de la zone et que le projet consiste à rétablir une certaine harmonie architecturale, urbaine et paysagère et ainsi à favoriser une meilleure intégration du bâti rénové.

Les panneaux destinés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés de façon harmonieuse dans le volume de la toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation, dans un souci d'esthétique et d'intégration qualitative, les dispositifs de production d'énergie sur les toitures doivent laisser un mètre de toiture sur la totalité de leur pourtour.

Pour les constructions à usage d'habitation, les unités extérieures des pompes à chaleur et les systèmes de climatisation doivent être installés sous les débords de toiture.

Pentes

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les constructions, ouvrages et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif si leurs caractéristiques techniques l'imposent ou dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine présentant une qualité de composition évidente, intégrée dans son environnement bâti et paysager.

Les toitures terrasses sont interdites sur le corps principal des constructions ; elles pourront être autorisées, partiellement au droit de certains étages, à condition de s'intégrer harmonieusement dans la perspective d'ensemble, d'être végétalisées ou de permettre la production d'énergie renouvelable. Dans ce cas, le revêtement de sol doit être réalisé dans des tons de couleur identiques à la toiture. Elles sont autorisées sur les annexes, à condition de ne pas être visibles de la voie publique.

Ces dispositions relatives à la pente ne sont pas applicables aux vérandas.

Matériaux

Les couvertures doivent être en harmonie de couleur avec les couvertures avoisinantes.

E/ Les clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple, et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Le long des voiries ouvertes à la circulation, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm, surmonté d'un barreaudage, et/ou d'une plaque de ferronnerie ajourée ou pas. Les matériaux bruts destinés à être recouverts doivent être enduits sur toutes les faces.

Les clôtures existantes en pierres appareillées seront conservées dans leur état initial ou reconstruites à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

ARTICLE UA6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les haies libres formant clôture doivent être plantées d'essences variées. Les plantations doivent être diversifiées dans l'unité foncière.

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes. Si l'abattage d'arbres s'avère indispensable, tout abattage doit être compensé par la plantation d'arbres en qualité et en quantité équivalente de même essence et de développement à terme, dans le respect du principe d'alignement planté.

ARTICLE UA7. STATIONNEMENT

A/ Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

Constructions à destination d'habitation :

- Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :
 - o 1 place de stationnement par logement créé entre 50 et 100m² de surface de plancher ;
 - o 1 place de stationnement par tranche de 100 m² supplémentaires entamée (minimum) ;
- Pour les extensions des constructions à destination d'habitation :
 - o aucune place de stationnement si la surface de plancher (construction initiale + extension) reste inférieure à 100m² de surface de plancher ;
 - o 1 place de stationnement par tranche de 100 m² supplémentaires entamée (minimum) ;
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation :
 - o aucune place de stationnement n'est exigée.

Autres

Non réglementé

B/ Stationnement des cycles

Constructions à destination d'habitation : 1,5m²/80m² de SDP

Autres

Non réglementé

C/ Règles complémentaires

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Les espaces exigés dans l'alinéa 7.1 peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Equipement et réseaux

ARTICLE UA8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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 est interdit.

ARTICLE UA9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

A/ Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

B/ Assainissement des eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

C/ Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des exutoires. Les autorisations nécessaires devront avoir été obtenues qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

D/ Energie, communications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie ou aux câbles de communication doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique

ZONE UD

Caractère et vocation de la zone

La zone UD est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en font le complément habituel.

Elle comprend 2 secteurs qui se distinguent essentiellement par la différence de densité :

- Sous-secteur UDa
- Sous-secteur UDb

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

ARTICLE UD1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, ouvrages et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions, ouvrages et installations à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les constructions, ouvrages et installations à destination des commerces et activités de services.
- L'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.
- Le dépôt ou stockage de matériaux et de terre.
- Les carrières.

ARTICLE UD2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

ARTICLE UD3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au titre de l'article L151-15, toute opération d'aménagement, de construction, de réhabilitation ou de changement d'affectation comportant au moins 3 logements (y compris le ou les logements initiaux), devra affecter un minimum de 50% du nombre de logements produits (arrondi à l'entier inférieur) à du logement social pérenne tel que défini à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UD4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A/ Emprise au sol maximale des constructions

Dans le sous-secteur UDa :

A l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la surface du terrain, hors piscines.

Dans le sous-secteur UDb :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface du terrain, hors piscines.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone UD et ses sous-secteurs.

B/ Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception aux règles édictées dans les alinéas ci-dessus dans les cas suivants :

- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
- dans le cas d'extension mesurée d'une construction existante, la hauteur maximale est celle de la construction initiale ;
- lors de travaux de maintenance ou de modification des ouvrages haute tension ou très haute tension (lignes électriques HTB) existants pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites des voies et emprises publiques. Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de part et d'autre du domaine public.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception à la règle édictée dans l'alinéa ci-dessus dans les cas suivants :

- dans le cas de reconstruction ou restauration sur emprise préexistante et si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- pour préserver une unité architecturale ;
- pour tenir compte de la morphologie de la parcelle ;
- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les ouvrages haute tension ou très haute tension (lignes électriques HTB).

D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UDa seulement :

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

En UDb seulement :

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une des deux limites séparatives et à 3 mètres minimum des autres ;
- à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception à la règle édictée dans l'alinéa ci-dessus dans les cas suivants :

- si la construction n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres au faîtage ;
- en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celle du bâtiment projeté ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec l'immeuble ou les immeubles immédiatement voisins, pour préserver une unité architecturale ;
- dans le cas de reconstructions ou restaurations sur emprises préexistantes ;
- dans le cas d'une impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- les bassins des piscines couvertes et non couvertes peuvent être implantés à une distance minimale de 1mètre par rapport à l'alignement ;
- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les ouvrages haute tension ou très haute tension (lignes électriques HTB).

E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UD5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A/ Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

Il peut être fait exception à la règle édictée dans les alinéas ci-dessous (B, C, D, E) pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Les murs de soutènement, exclusivement destinés au soutien du terrain naturel dans le cadre de l'adaptation du projet à la topographie, doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes.

C/ Les façades

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec l'harmonie du paysage.

Les bâtiments annexes et les extensions devront être traités en harmonie avec la construction principale.

D/ Les couvertures

Pour toute réfection de toiture, il s'agira de conserver la même morphologie et typologie que la toiture existante, sauf si celle-ci ne représente pas le caractère ancien de la zone et que le projet consiste à rétablir une certaine harmonie architecturale, urbaine et paysagère et ainsi à favoriser une meilleure intégration du bâti rénové.

Les panneaux destinés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés de façon harmonieuse dans le volume de la toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation, dans un souci d'esthétique et d'intégration qualitative, les dispositifs de production d'énergie sur les toitures doivent laisser un mètre de toiture sur la totalité de leur pourtour.

Pour les constructions à usage d'habitation, les unités extérieures des pompes à chaleur et les systèmes de climatisation doivent être installés sous les débords de toiture.

Pentes

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans la perspective d'ensemble, d'être végétalisées ou de permettre la production d'énergie renouvelable. Dans ce cas, le revêtement de sol doit être réalisé dans des tons de couleur identiques à la toiture. Elles sont autorisées sur les annexes, à condition de ne pas être visibles de la voie publique.

Ces dispositions relatives à la pente ne sont pas applicables aux vérandas.

Matériaux

Les couvertures doivent être en harmonie de couleur avec les couvertures avoisinantes.

E/ Les clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple, et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Le long des voies publiques et privées, les clôtures pourront être constituées :

- soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,90m, surmonté d'un système à claire-voie, d'une grille, ou d'un barreaudage éventuellement doublé d'une plaque de ferronnerie, ajourée ou pas,
- soit par un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales.

De plus, en limite séparative, elles pourront être constituées par un mur de maçonnerie plein, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain.

Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A devront être constituées d'un dispositif ajouré sans mur bahut et doublé d'une composition paysagère pérenne.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts doivent être enduits des deux côtés.

ARTICLE UD6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les haies libres formant clôture doivent être plantées d'essences variées.

Les plantations doivent être diversifiées dans l'unité foncière.

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes. Si l'abattage d'arbres s'avère indispensable, tout abattage doit être compensé par la plantation d'arbres en qualité et en quantité équivalente de même essence et de développement à terme, dans le respect du principe d'alignement planté.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

Dans le sous-secteur UDa :

Les projets doivent respecter une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pondérées en fonction de leur nature, respectant un coefficient de biotope par surface de 0,30.

Dans le sous-secteur UDb :

Les projets doivent respecter une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pondérées en fonction de leur nature, respectant un coefficient de biotope par surface de 0,35.

Il peut être fait exception à l'ensemble des règles édictées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone UD et ses sous-secteurs.

ARTICLE UD7. STATIONNEMENT

A/ Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

Constructions à destination d'habitation :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement (minimum) ;
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement (minimum et maximum).

Autres constructions :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

B/ Stationnement des cycles

Constructions à destination d'habitation : 1,5m²/80m² de la surface de plancher

Constructions à destination de bureaux : 2% de la surface de plancher

Autres

Non réglementé

C/ Règles complémentaires

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Les espaces exigés dans l'alinéa 7.1 peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Equipement et réseaux

ARTICLE UD8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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 est interdit.

ARTICLE UD9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

A/ Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

B/ Assainissement des eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

C/ Assainissement des eaux pluviales

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques tels que bassins de rétention peuvent être exigés afin de garantir l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

D/ Energie, communications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie ou aux câbles de communication doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ZONE UP

Caractère et vocation de la zone

La zone UP est affectée principalement à l'habitation. Elle se situe au sud-ouest du secteur des Aréniers et est majoritairement bâtie. En raison des enjeux paysagers de la zone et dans l'attente de la réalisation de l'équipement d'intérêt général du projet des Craux Sud, sa constructibilité y est limitée, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes.

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

ARTICLE UP 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- L'extraction de terre végétale et du sous-sol.
- Les carrières.

ARTICLE UP 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les annexes et extensions de l'habitat existant, aux conditions suivantes :
 - que la construction initiale soit à destination d'habitation ;
 - que la construction de l'annexe ou l'extension n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol supérieure à 50% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU ;
 - que la construction de l'annexe ou l'extension n'entraîne pas une augmentation du nombre de logements ;
 - que la surface totale (existant + extension / annexe) n'excède pas 300m² de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UP 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UP 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A/ Emprise au sol maximale des constructions

Se reporter à l'article UP2.

B/ Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception à la règle édictée dans l'alinéa ci-dessus dans les cas suivants :

- pour les éléments de structure ponctuels liés aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- dans le cas d'extension mesurée d'une construction existante, la hauteur maximale est celle de la construction initiale ;
- lors de travaux de maintenance ou de modification des ouvrages haute tension ou très haute tension (lignes électriques HTB) existants pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'axe des voies et emprises publiques.

Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de part et d'autre du domaine public.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception à la règle édictée dans l'alinéa ci-dessus pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les ouvrages haute tension ou très haute tension (lignes électriques HTB).

D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception à la règle édictée dans l'alinéa ci-dessus pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les ouvrages haute tension ou très haute tension (lignes électriques HTB).

E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UP 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A/ Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction principale.

B/ Les façades

Les matériaux bruts destinés à être recouverts doivent être enduits.

C/ Les toitures

Les panneaux destinés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés de façon harmonieuse dans le volume de la toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation, dans un souci d'esthétique et d'intégration qualitative, les dispositifs de production d'énergie sur les toitures doivent laisser un mètre de toiture sur la totalité de leur pourtour.

Pour les constructions à usage d'habitation, les unités extérieures des pompes à chaleur et les systèmes de climatisation doivent être installés sous les débords de toiture.

D/ Les clôtures

Les murs pleins et les murs bahut sont interdits. Sont seuls autorisées les grillages légers accompagnés ou non de haies végétales.

ARTICLE UP 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les haies libres formant clôture doivent être plantées d'essences variées. Les plantations doivent être diversifiées dans l'unité foncière.

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes. Si l'abattage d'arbres s'avère indispensable, tout abattage doit être compensé par la plantation d'arbres en qualité et en quantité équivalente de même essence et de développement à terme, dans le respect du principe d'alignement planté.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

ARTICLE UP 7. STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

Equipement et réseaux

ARTICLE UP 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé.

ARTICLE UP 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

E/ 9.1 Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions est admise dans le respect de la réglementation en vigueur et dans l'attente de la réalisation du réseau public. Elle est soumise à déclaration ou autorisation auprès de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

F/ 9.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

G/ 9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques tels que bassins de rétention peuvent être exigés afin de garantir l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

H/ 9.4 Energie, communications

Les lignes de transport d'énergie électrique et téléphonique devront tant par leur tracé que par leur dessin s'intégrer parfaitement dans le paysage, les supports en béton en alignement sont interdits.

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques peut être exigé chaque fois que les conditions techniques le permettent.

ZONE UE

Caractère et vocation de la zone

La zone UE à une vocation principale d'activités et notamment :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les commerces de gros et les activités de service,
- les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Elle comprend 4 secteurs qui se distinguent par leur localisation et leur fonction :

- Le secteur UEa : parc d'activités des Moutouses ;
- Le secteur UEb : parc d'activités des Malgues ;
- Le secteur UEc : déchetterie ;
- Le secteur UEd : coopérative agricole.

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

ARTICLE UE1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;
- L'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars ;
- Les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- Les piscines ;
- Les déblais et remblais, sauf en cas d'impossibilité technique.

Sont également interdits dans le sous-secteur UEc :

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ;
- Les constructions, ouvrages et installations à destination d'exploitation agricole ;

Sont également interdits dans le sous-secteur UEd :

- Les constructions, ouvrages et installations à destination d'exploitation agricole.
- Les constructions et installations à destination des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les carrières.

ARTICLE UE2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à destination des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires aux conditions cumulatives suivantes :
 - la forme, la dimension et la disposition des lots ne sont pas de nature à compromettre la bonne utilisation ou le bon aspect de la zone ;
 - elles n'entraînent pas de trafic généré par les véhicules légers trop important au regard de la circulation locale ;

En UEa et UEb seulement :

- Les constructions et installations à usage d'artisanat et commerce de détail dans la limite de 250m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de logement (sans annexe ni piscine) destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition :
 - que la surface de plancher n'excède pas 80m² dans la limite d'un seul logement ;
 - que la construction à usage de logement soit intégrée dans le volume bâti « dédié à l'activité ».

Dans le sous-secteur UEd :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, commerce de gros et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les affouillements et exhaussements correspondants aux besoins des constructions autorisées.

ARTICLE UE3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A/ Emprise au sol maximale des constructions

Dans le secteur UEa :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Dans les secteurs UEb et UEc :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UEd :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone UE et ses sous-secteurs.

B/ Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12m à l'égout du toit.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception aux règles édictées dans les alinéas ci-dessus dans les cas suivants :

- pour les éléments de structure ponctuels ;
- dans le cas d'extension mesurée d'une construction existante, la hauteur maximale est celle de la construction initiale ;
- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 4m minimum des voies internes à la zone et autres voies et emprises publiques
- 10m minimum de la RD29, RD32 et de la RD571

D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives, soit à 4m minimum des limites séparatives pour les limites internes à la zone ;
- soit à 4m minimum des limites séparatives pour les limites de la zone.

Il peut être fait exception aux règles édictées dans les alinéas ci-dessus pour les constructions à destination

d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Dans le secteur UEd :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives, soit à 3m minimum des limites séparatives pour les limites internes à la zone ;
- soit à 3m minimum des limites séparatives pour les limites de la zone.

E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A/ Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

Il peut être fait exception à la règle édictée dans les alinéas ci-dessus (B, C, D, E) pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

B/ Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Les murs de soutènement, exclusivement destinés au soutien du terrain naturel dans le cadre de l'adaptation du projet à la topographie, doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes.

C/ Les façades

Les bâtiments annexes et les extensions devront être traités en harmonie avec la construction principale.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec l'harmonie du paysage.

D/ Les clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple, et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures seront constituées exclusivement :

- soit d'un soubassement maçonné jusqu'à 1m de haut et enduit, surmonté d'une partie grillagée,
- soit par un grillage,
- en bordure de la RD29, RD32 et de la RD571, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublée d'une haie vive.

De plus, en limite séparative, elles pourront être constituées par un mur de maçonnerie plein, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain.

Ces dispositions peuvent être différentes pour des raisons de sécurité liées à l'activité.

Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A devront être constituées d'un dispositif ajouré sans mur bahut et doublé d'une composition paysagère pérenne.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts doivent être enduits des deux côtés.

ARTICLE UE6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les haies libres formant clôture doivent être plantées d'essences variées. Les plantations doivent être diversifiées dans l'unité foncière.

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes. Si l'abattage d'arbres s'avère indispensable, tout abattage doit être compensé par la plantation d'arbres en qualité et en quantité équivalente de même essence et de développement à terme, dans le respect du principe d'alignement planté.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

Les projets doivent respecter une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pondérées en fonction de leur nature, respectant un coefficient de biotope par surface de 0,15.

Il peut être fait exception à l'ensemble des règles édictées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE7. STATIONNEMENT

A/ Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à aménager est de 1 place pour 100m² de surface de plancher.

Le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UEd :

Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, commerce de gros et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- les places de stationnement à réaliser seront adaptées à la clientèle attendue.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher entamée (minimum).

B/ Stationnement des cycles

1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher.

Le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement n'est pas réglementé dans le secteur UEd.

C/ Règles complémentaires

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Equipement et réseaux

ARTICLE UE8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Les aires de manœuvre doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Les accès individuels sur la RD29, la RD32 et sur le chemin communal des Moutouses sont interdits.

ARTICLE UE9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

A/ Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

B/ Assainissement des eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

C/ Assainissement des eaux pluviales

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques tels que bassins de rétention peuvent être exigés afin de garantir l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

D/ Energie, communications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie ou aux câbles de communication doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ZONE UF

Caractère et vocation de la zone

La zone UF a vocation à accueillir les installations sportives et de loisirs de la commune.

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

ARTICLE UF1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UF2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les constructions à destination de logement (sans piscine) destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition :
 - que la surface de plancher n'excède pas 80m² dans la limite d'un seul logement ;
 - que la construction à usage de logement soit intégrée dans le volume bâti « dédié à l'activité ».

ARTICLE UF3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UF4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DE S CONSTRUCTIONS

A/ Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

B/ Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 8m à l'égout du toit.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception aux règles édictées dans les alinéas ci-dessus dans les cas suivants :

- pour les éléments de structure ponctuels ;
- dans le cas d'extension mesurée d'une construction existante, la hauteur maximale est celle de la construction initiale ;
- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 4m minimum des voies et emprises publiques.

Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de part et d'autre du domaine public.

D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à 3m minimum des limites séparatives.

E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UF5. QUALITE URBAINE

ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés 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 UF6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les haies libres formant clôture doivent être plantées d'essences variées. Les plantations doivent être diversifiées dans l'unité foncière.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

ARTICLE UF7. STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UF8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Les aires de manœuvre doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE UF9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

A/ Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

B/ Assainissement des eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

C/ Assainissement des eaux pluviales

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques tels que bassins de rétention peuvent être exigés afin de garantir l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

D/ Energie, communications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie ou aux câbles de communication doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

zone 1AU est une zone d'urbanisation future qui a vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement de la zone doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE 1AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, ouvrages et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions, ouvrages et installations à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les constructions, ouvrages et installations à destination des commerces et activités de service.
- L'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.
- Le dépôt ou stockage de matériaux et de terre.
- Les carrières.

ARTICLE 1AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

ARTICLE 1AU 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au titre de l'article L151-15, toute opération destinée à de l'habitat devra affecter 100% du nombre de logements produits à du logement social pérenne tel que défini à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A/ Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé.

B/ Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12m à l'égout du toit.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception aux règles édictées dans les alinéas ci-dessus dans les cas suivants :

- pour les éléments de structure ponctuels ;
- dans le cas d'extension mesurée d'une construction existante, la hauteur maximale est celle de la construction initiale.

C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 4m minimum des voies et emprises publiques.

D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives, soit à 3m minimum des limites séparatives pour les limites internes à la zone ;
- soit à 3m minimum des limites séparatives pour les limites de la zone.

E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

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

A/ Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

B/ Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Les murs de soutènement, exclusivement destinés au soutien du terrain naturel dans le cadre de l'adaptation du projet à la topographie, doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes.

C/ Les façades

Les bâtiments annexes et les extensions devront être traités en harmonie avec la construction principale.

D/ Les couvertures

Pour toute réfection de toiture, il s'agira de conserver la même morphologie et typologie que la toiture existante, sauf si celle-ci ne représente pas le caractère ancien de la zone et que le projet consiste à rétablir une certaine harmonie architecturale, urbaine et paysagère et ainsi à favoriser une meilleure intégration du bâti rénové.

Les panneaux destinés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés de façon harmonieuse dans le volume de la toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation, dans un souci d'esthétique et d'intégration qualitative, les dispositifs de production d'énergie sur les toitures doivent laisser un mètre de toiture sur la totalité de leur pourtour.

Pour les constructions à usage d'habitation, les unités extérieures des pompes à chaleur et les systèmes de climatisation doivent être installés sous les débords de toiture.

Pentes

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans la perspective d'ensemble, d'être végétalisées ou de permettre la production d'énergie renouvelable. Dans ce cas, le revêtement de sol doit être réalisé dans des tons de couleur identiques à la toiture. Elles sont autorisées sur les annexes, à condition de ne pas être visibles de la voie publique.

Ces dispositions relatives à la pente ne sont pas applicables aux vérandas.

Matériaux

Les couvertures doivent être en harmonie de couleur avec les couvertures avoisinantes.

E/ Les clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple, et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

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

Les arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les haies libres formant clôture doivent être plantées d'essences variées.

Les plantations doivent être diversifiées dans l'unité foncière.

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes. Si l'abattage d'arbres s'avère indispensable, tout abattage doit être compensé par la plantation d'arbres en qualité et en quantité équivalente de même essence et de développement à terme, dans le respect du principe d'alignement planté.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

Les projets doivent respecter une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pondérées en fonction de leur nature, respectant un coefficient de biotope par surface de 0,15.

ARTICLE 1AU 7. STATIONNEMENT

A/ Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

Constructions à destination d'habitation :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - o 1 place de stationnement par logement.

B/ Stationnement des deux roues

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

- o 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

C/ Règles complémentaires

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Equipement et réseaux

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Les aires de manœuvre doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE 1AU 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

A/ Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

B/ Assainissement des eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

C/ Assainissement des eaux pluviales

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques tels que bassins de rétention peuvent être exigés afin de garantir l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

D/ Energie, communications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie ou aux câbles de communication doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ZONE 1AUE

Caractère et vocation de la zone

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future qui a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activité des Moutouses, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans ce secteur l'implantation des constructions ne pourra se faire qu'après réalisation des réseaux de capacités suffisantes en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE 1AUE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- Les déblais et remblais, sauf en cas d'impossibilité technique

ARTICLE 1AUE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles sont liées à l'activité quotidienne du quartier ;
 - leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
 - elles n'entraînent pas de trafic généré par les véhicules légers trop important au regard de la circulation locale ;
- Les constructions et installations à destination des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires aux conditions cumulatives suivantes :
 - la forme, la dimension et la disposition des lots ne sont pas de nature à compromettre la bonne utilisation ou le bon aspect de la zone ;
 - elles n'entraînent pas de trafic généré par les véhicules légers trop important au regard de la circulation locale ;
- Les constructions et installations de la sous-destination commerce de gros à la condition qu'elles n'entraînent pas de trafic généré par les véhicules légers trop important au regard de la circulation locale ;
- Les constructions et installations de la sous-destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la condition qu'elles n'entraînent pas de trafic généré par les véhicules légers trop important au regard de la circulation locale ;

- Les constructions et installations de la sous-destination artisanat et commerce de détail ;
- Les affouillements et exhaussements correspondants aux besoins des constructions autorisées.

ARTICLE 1AUE 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A/ Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

B/ Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12m à l'égout du toit.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception aux règles édictées dans les alinéas ci-dessus dans les cas suivants :

- pour les éléments de structure ponctuels ;
- dans le cas d'extension mesurée d'une construction existante, la hauteur maximale est celle de la construction initiale.

C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 4m minimum des voies et emprises publiques.

D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives, soit à 3m minimum des limites séparatives pour les limites internes à la zone ;
- soit à 3m minimum des limites séparatives pour les limites de la zone.

E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

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

A/ Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

B/ Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Les murs de soutènement, exclusivement destinés au soutien du terrain naturel dans le cadre de l'adaptation du projet à la topographie, doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes.

C/ Les façades

Les bâtiments annexes et les extensions devront être traités en harmonie avec la construction principale.

D/ Les couvertures

Pour toute réfection de toiture, il s'agira de conserver la même morphologie et typologie que la toiture existante, sauf si celle-ci ne représente pas le caractère ancien de la zone et que le projet consiste à rétablir une certaine harmonie architecturale, urbaine et paysagère et ainsi à favoriser une meilleure intégration du bâti rénové.

Pentes

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans la perspective d'ensemble. Dans ce cas, le revêtement de sol doit être réalisé dans des tons de couleur identiques à la toiture. Elles sont autorisées sur les annexes, à condition de ne pas être visibles de la voie publique.

Ces dispositions relatives à la pente ne sont pas applicables aux vérandas.

Matériaux

Les couvertures doivent être en harmonie de couleur avec les couvertures avoisinantes.

E/ Les clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple, et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures seront constituées exclusivement :

- soit d'un soubassement maçonné jusqu'à 1m de haut et enduit, surmonté d'une partie grillagée,
- soit uniquement d'un grillage,
- en bordure de la RD29 et de la RD32, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublée d'une haie vive.

Ces dispositions peuvent être différentes pour des raisons de sécurité liées à l'activité.

Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A devront être constituées d'un dispositif ajouré sans mur bahut et doublé d'une composition paysagère pérenne.

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

Les arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les haies libres formant clôture doivent être plantées d'essences variées.

Les plantations doivent être diversifiées dans l'unité foncière.

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes. Si l'abattage d'arbres s'avère indispensable, tout abattage doit être compensé par la plantation d'arbres en qualité et en quantité équivalente de même essence et de développement à terme, dans le respect du principe d'alignement planté.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

Les projets doivent respecter une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pondérées en fonction de leur nature, respectant un coefficient de biotope par surface de 0,15.

ARTICLE 1AUE 7. STATIONNEMENT

A/ Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

B/ Stationnement des deux roues

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

- 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

C/ Règles complémentaires

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Equipement et réseaux

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Les aires de manœuvre doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE 1AUE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

A/ Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

B/ Assainissement des eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

C/ Assainissement des eaux pluviales

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques tels que bassins de rétention peuvent être exigés afin de garantir l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

D/ Energie, communications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie ou aux câbles de communication doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Caractère et vocation de la zone

La zone A comprend des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est destinée uniquement à l'exercice de l'activité agricole.

Elle comprend un secteur Ap, secteur à préserver en raison du cône de vue remarquable sur le massif des Alpilles.

La zone est partiellement concernée par un aléa feux de forêt. Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone non urbanisée sont affectés d'un indice f1.

Les règles figurant à l'article DG4 des dispositions générales doivent être respectées.

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

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- L'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers.
- L'extraction de terre végétale et du sous-sol.
- Le dépôt ou stockage de matériaux et de terre non nécessités par une activité agricole.
- Les carrières.

En Af1 et Apf1 :

- Toute nouvelle construction.

En Ap :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

(hors zone Ap)

- a) Les constructions et installations d'exploitation agricole ;
- b) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

→ Ces aménagements devront se faire :

- en priorité par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production ;
- à défaut, à proximité immédiate des bâtiments constituant le siège d'exploitation.

c) les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux activités agricoles existantes, qui doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Elles doivent avoir vocation à accueillir les personnes travaillant sur l'exploitation (exploitant agricole et employés de production) dépendant économiquement principalement ou exclusivement de celle-ci ;
- que la construction n'excède pas un total de 200 m² (existant + extension + annexe) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- L'ensemble des installations ou constructions annexes doivent être accolées au volume principal ou en cas d'impossibilité, réalisées à proximité immédiate des constructions principales sans dépasser une distance de 30 mètres.

d) les Habitations Légères de Loisirs (HLL), ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

2° A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site :

a) les extensions, aménagements et annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m².
- que le projet n'excède pas un total de 200 m² (existant+ extension + annexe) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
- que le projet soit limité à la création d'une seule annexe par habitation existante et n'excédant pas 20m² de surface de plancher.
- que les annexes soient implantées en totalité à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

b) les dispositifs de production d'électricité d'origine photovoltaïque, à condition de respecter les conditions suivantes :

- pour les bâtiments d'habitation, dans un souci d'esthétique et d'intégration qualitative, les dispositifs de production d'énergie sur les toitures doivent laisser un mètre de toiture sur la totalité de leur pourtour ;
- Pour les serres chapelles, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole et dans un but de production agricole : la couverture des dispositifs de production d'énergie ne doit pas dépasser 40% de la toiture.

3° A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les installations ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
- les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune ;
- les travaux de maintenance ou de modification des lignes électriques HTB pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A/ Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de **200 m²** (existant+ extension+ annexe et hors piscine) par unité foncière et **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU.

Autres constructions :

Non réglementé

B/ Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à destination d'habitation :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12m à l'égout du toit.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception aux règles édictées dans les alinéas ci-dessus dans les cas suivants :

- pour les éléments de structure ponctuels liés aux installations à destination agricole ou aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- dans le cas d'extension mesurée d'une construction existante, la hauteur maximale est celle de la construction initiale ;

PLU d'Eyragues – Règlement – Zone A

- lors de travaux de maintenance ou de modification des ouvrages haute tension ou très haute tension (lignes électriques HTB) existants pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'axe des voies et emprises publiques.

Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de part et d'autre du domaine public.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception à la règle édictée dans l'alinéa ci-dessus pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, correspondant aux ouvrages haute tension ou très haute tension (lignes électriques HTB).

D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception à la règle édictée dans l'alinéa ci-dessus pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, correspondant aux ouvrages haute tension ou très haute tension (lignes électriques HTB).

E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A/ Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site, en particulier dans le secteur Ap.

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction principale.

B/ Les façades

Les matériaux bruts destinés à être recouverts doivent être enduits.

C/ Les clôtures

Les murs pleins sont interdits.

Le long des voies publiques, les clôtures pourront être constituées :

- soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage, ou d'un barreaudage éventuellement doublé d'une plaque de ferronnerie, ajourée ou pas,
- soit par un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales.

ARTICLE A 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les haies libres formant clôture doivent être plantées d'essences variées. Les plantations doivent être diversifiées dans l'unité foncière.

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes.

Si l'abattage d'arbres ou de haies s'avère indispensable, tout abattage doit être compensé par la plantation d'arbres ou d'un linéaire de haie en qualité et en quantité équivalente de même essence et de développement à terme, dans le respect du principe d'alignement planté sur le même site.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

ARTICLE A 7. STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

Equipement et réseaux

ARTICLE A 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Les aires de manœuvre doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

A/ Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions est admise dans le respect de la réglementation en vigueur et dans l'attente de la réalisation du réseau public. Elle est soumise à déclaration ou autorisation auprès de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

B/ Assainissement des eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

C/ Assainissement des eaux pluviales

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques tels que bassins de rétention peuvent être exigés afin de garantir l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

D/ Energie, communications

PLU d'Eyragues – Règlement – Zone A

Les lignes de transport d'énergie électrique et téléphonique devront tant par leur tracé que par leur dessin s'intégrer parfaitement dans le paysage, les supports en béton en alignement sont interdits.

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques peut être exigé chaque fois que les conditions techniques le permettent.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Caractère et vocation de la zone

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages et de la biodiversité, ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un secteur Nh, secteur correspondant de l'habitat isolé existant en zone naturelle.

La zone est partiellement concernée par un aléa feux de forêt. Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone non urbanisée sont affectés d'un indice f1.

Les règles figurant à l'article 4 des dispositions générales doivent être respectées.

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

ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.
- L'extraction de terre végétale et du sous-sol.
- Les carrières.

ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions, ou aux activités.
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

En Nh seulement :

- les extensions, aménagements et annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :
 - ➔ que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;
 - ➔ que le projet n'excède pas un total de 200 m² (existant+ extension + annexe) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
 - ➔ que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.

- ➔ que le projet soit limité à la création d'une seule annexe par habitation existante et n'excédant pas 20m² de surface de plancher.
- ➔ que les annexes soient implantées en totalité à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

ARTICLE N 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En Nh seulement :

A/ Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de **200 m²** (existant+ extension+ annexe et hors piscine) par unité foncière et **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU.

B/ Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Règles alternatives :

Il peut être fait exception à la règle édictée dans l'alinéa ci-dessus dans les cas suivants :

- pour les éléments de structure ponctuels liés aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- dans le cas d'extension mesurée d'une construction existante, la hauteur maximale est celle de la construction initiale.
-

C/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'axe des voies et emprises publiques.

Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de part et d'autre du domaine public.

D/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.

E/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En Nh seulement :

F/ Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction principale.

G/ Les façades

Les matériaux bruts destinés à être recouverts doivent être enduits.

H/ Les toitures

Les panneaux destinés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés de façon harmonieuse dans le volume de la toiture.

I/ Les clôtures

Les murs pleins et les murs bahut sont interdits. Sont seuls autorisées les grillages légers accompagnés ou non de haies végétales.

ARTICLE N 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales.

Les haies libres formant clôture doivent être plantées d'essences variées. Les plantations doivent être diversifiées dans l'unité foncière.

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes. Si l'abattage d'arbres s'avère indispensable, tout abattage doit être compensé par la plantation d'arbres en qualité et en quantité équivalente de même essence et de développement à terme, dans le respect du principe d'alignement planté.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

ARTICLE N 7. STATIONNEMENT

En Nh seulement :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

Equipement et réseaux

ARTICLE N 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En Nh seulement :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Les aires de manœuvre doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

En Nh seulement :

A/ Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions est admise dans le respect de la réglementation en vigueur et dans l'attente de la réalisation du réseau public. Elle est soumise à déclaration ou autorisation auprès de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

B/ Assainissement des eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

C/ Assainissement des eaux pluviales

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques tels que bassins de rétention peuvent être exigés afin de garantir l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

D/ Energie, communications

Les lignes de transport d'énergie électrique et téléphonique devront tant par leur tracé que par leur dessin s'intégrer parfaitement dans le paysage, les supports en béton en alignement sont interdits.

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques peut être exigé chaque fois que les conditions techniques le permettent.