

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

N°3a

Avril 2019

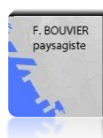


Commune de Cruviers-Lascours
Département du Gard

Révision du PLU prescrite le : 08/09/2016

PLU arrêté le : 06/09/2018

PLU approuvé le : 03/04/2019



Sommaire

Champ d'application territorial du plan	3
Portée générale du règlement	3
Les dispositions impératives.....	3
Dispositions communes	5
Division du territoire en zones et secteurs	6
Lexique et définitions communes du règlement d'urbanisme	9
I. Dispositions applicables à la zone UA	16
1. Section 1 : Nature de l'occupation du sol.....	17
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	18
Section 3 : Performances énergétiques et réseaux de communication	29
II. Dispositions applicables à la zone UC.....	30
Section 1 : Nature de l'occupation du sol	31
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	32
Section 3 : Performances énergétiques et réseaux de communication	45
III. Dispositions applicables à la zone UX.....	46
1. Section 1 : Nature de l'occupation du sol.....	47
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	48
Section 3 : Performances énergétiques et réseaux de communication	52
V. Dispositions applicables à la zone AUCh	54
Section 1 : Nature de l'occupation du sol	55
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	56
Section 3 : Performances énergétiques et réseaux de communication	69
VII. Dispositions applicables à la zone A.....	71
Section 1 : Nature de l'occupation du sol	72
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	73
Section 3 : Performances énergétiques et réseaux de communication	78
IX. Dispositions applicables à la zone N.....	80
Section 1 : Nature de l'occupation du sol	81
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	82
Section 3 : Performances énergétiques et réseaux de communication	87
Glossaire	88

Dispositions introductives

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Cruviers-Lascours.

Portée générale du règlement

Conformément aux dispositions des articles R151-17 et R151-9 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Les **servitudes** d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol de la commune de Cruviers-Lascours, dont la liste figure en annexe, sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques. Les règles de chaque zone du PLU [Plan Local de l'Urbanisme] peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une **servitude** d'utilité publique.

Les dispositions impératives

Article L101-1 du Code de l'urbanisme (Chapitre 1er : Objectifs généraux)

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du Code de l'urbanisme (Chapitre 1er : Objectifs généraux)

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de **réhabilitation** suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée*

entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des **espaces verts** ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L101-3 du Code de l'urbanisme (Chapitre Ier : Objectifs généraux)

*« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la **desserte**, l'implantation et l'architecture des **constructions**. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires. »*

Article L151-8 du Code de l'urbanisme (Section 4 : Le règlement)

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

Dispositions communes

Hauteurs, pentes et toitures

Hauteurs maximales (Article 9)

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement.

Au **faîtage** : entre tout point des **façades** du **sol naturel** jusqu'au **faîtage**,

A l'**égout** : entre tout point des **façades** du **sol naturel** jusqu'à l'**égout du toit**,

En cas de toiture terrasses : la hauteur est mesurée entre tout point des **façades** du **sol naturel** au sommet de l'**acrotère**. Dans la zone, la hauteur fixée au sommet de l'**acrotère** est la même que celle fixée à l'**égout du toit**.

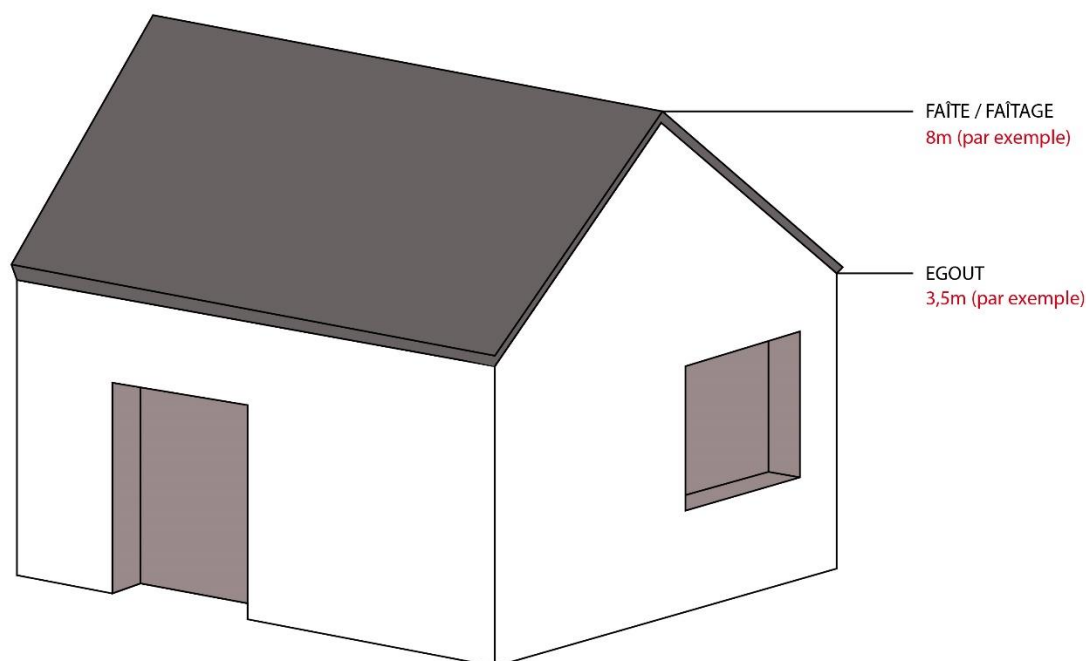


Figure 1 : Schéma représentant l'égout et le faîtage d'une toiture (les mesures sont des exemples)

Risques et nuisances

Les dispositions ci-après sont applicables dans les secteurs soumis à des risques ou des nuisances qui génèrent des contraintes sur l'occupation ou l'utilisation du sol pouvant diminuer la constructibilité du secteur. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles 1 et 2 du règlement des zones considérées.

Les secteurs soumis à des risques d'inondation

Au sein des zones concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI [Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation], les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, en application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI, approuvé en 2008, en annexe du PLU.

Les secteurs soumis à d'autres risques naturels (incendies et feux de forêts, glissements de terrain, séismes, retrait et gonflement des argiles, transport de matières dangereuses)

Dans les secteurs soumis aux risques précédemment cités, en application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ceux-ci conformément aux dispositions en vigueur.

Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs selon les cas.

1. Les zones urbaines, dites zones U, et les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des zones urbaines sont :
 - la zone UA, dite « Urbain Ancien » repérée par l'indice « UA » au plan. Elle comprend les tissus urbains anciens des villages de Cruviers et de Lascours. Cette zone bénéficie de l'assainissement collectif.
 - la zone UC, repérée par l'indice « UC » au plan. Elle comprend la majorité des tissus bâtis en **extension** du tissu ancien, la densité est plus faible. Ce tissu plus lâche, est constitué de maisons individuelles et bénéficie de l'assainissement collectif. Des équipements sportifs au sud de Cruviers sont également intégrés à cette zone.
 - le secteur UCa, repéré par l'indice « UCa » au plan. Il reprend les caractéristiques de la zone UC mais ne dispose que de l'assainissement autonome.
 - le secteur UCmvt, repéré par l'indice « UCmvt » au plan. Il reprend les caractéristiques de la zone UC mais toute **construction** nécessite au préalable une étude géotechnique en raison de l'aléa faible glissements de terrain présent.
 - la zone UX, repérée par l'indice « UX » au plan. Elle comprend plusieurs espaces dont la vocation première est l'activité économique comme la distillerie ou la cave coopérative, voire d'autres activités artisanales.
 - le secteur UXd, repéré par l'indice « UXd » au plan. Il reprend les caractéristiques de la zone UX, mais est destiné aux activités liées à la distillerie, certaines règles sont spécifiques comme la hauteur au regard des **bâtiments in situ**.
2. La zone à urbaniser, dite zone AU, et les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des zones à urbaniser sont :
 - la zone AUCh, dite « A Urbaniser à court terme à vocation prioritaire d'habitat » repérée par l'indice « AUCh » au plan. Elle concerne les zones à urbaniser dans le court ou moyen terme, ne nécessitant pas une modification du PLU et avec pour finalité première la production de logements dans le respect des préconisations de densité du SCoT du Pays Cévennes au travers d'**opérations d'aménagement d'ensemble**.
 - o le secteur AUChoap1, repéré par l'indice « AUChoap1 » au plan. Il concerne une zone à urbaniser dans le court ou moyen terme où une **OAP** [Orientation d'Aménagement et de Programmation] (Montée de Lascours) est inscrite,
 - o le secteur AUChoap2, repéré par l'indice « AUChoap2 » au plan. Il concerne une zone à urbaniser dans le court ou moyen terme où une **OAP** (Bellevue nord) est inscrite,
 - o le secteur AUChoap3, repéré par l'indice « AUChoap3 » au plan. Il concerne une zone à urbaniser dans le court ou moyen terme où une **OAP** (Chemin du Mas Tufany sud) est inscrite.

- le secteur AUChmvt, repéré par l'indice « AUChmvt » au plan. Il reprend les caractéristiques de la zone AUCh mais toute **construction** nécessite au préalable une étude géotechnique en raison de l'aléa faible glissements de terrain présent.

3. La zone agricole, dite zone A, et les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions de la zone agricole sont :

- la zone A, dite « Agricole » repérée par l'indice A au plan. Elle correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- le secteur Ah, dit « Agricole hydratec », repéré par l'indice « Ah » au plan, qui correspond au descriptif du secteur précédent mais qui compte tenu des études menées par le bureau d'études HYDRATEC en mai 2004 et mars 2005 est rendu totalement inconstructible. Toutes les parcelles concernées ont fait état de procédures de délocalisation en raison du risque prégnant d'inondation, sur Cruviers-Lascours, 9 constructions ont bénéficié de la procédure « Bachelot ».
- le secteur Ap, dit « Agricole protégée » repéré par l'indice « Ap » au plan. Il reprend les caractéristiques de la zone A, complémentées soit d'une protection en matière de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Duché D'Uzès, soit d'une qualité paysagère à préserver et *in fine* d'une inconstructibilité totale.

4. La zone naturelle, dite zone N, et les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions de la zone naturelle sont :

- la zone N, dite « Naturelle » repérée par l'indice N au plan. Elle correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère paysager autour d'un élément bâti historique remarquable.
- le secteur Nh, dit « Naturel hydratec », repéré par l'indice « Nh » au plan, qui correspond au descriptif du secteur précédent mais qui compte tenu des études menées par le bureau d'études HYDRATEC en mai 2004 et mars 2005 est rendu totalement inconstructible. Toutes les parcelles concernées ont fait état de procédures de délocalisation en raison du risque prégnant d'inondation, sur Cruviers-Lascours, 9 constructions ont bénéficié de la procédure « Bachelot ».
- le secteur Ni, dit « Naturel inondable », repérée par l'indice « Ni » au plan, qui correspond aux zones classées en urbain dans le précédent PLU, déclassées en zone naturelle indicée car concernées par un aléa moyen ou fort d'inondation. Une réglementation spécifique s'y applique puisque pour tous travaux, **construction**, ou installation, on se référera au PPRi en vigueur.
- le secteur Np, dit « Naturel protégé », repéré par l'indice « Np » au plan, qui correspond à une zone totalement inconstructible, protégée en raison de la qualité du paysage.
- le secteur Nzh, dit « Naturel zone humide », repéré par l'indice « Nzh » au plan, qui correspond à des zones caractéristiques relevées par le bureau d'études à l'occasion du diagnostic de territoire. Ces terrains présentent des critères (sol et végétation) caractéristiques des zones humides, en s'appuyant sur les protocoles réglementaires. Une réglementation plus stricte qu'en zone N s'applique en matière de compensation des surfaces perdues lors de travaux et de constructions.
- le secteur Nzhh, dit « Naturel zone humide hydratec », repéré par l'indice « Nzhh » au plan, qui correspond au descriptif du secteur précédent mais qui compte tenu des études menées par le bureau d'études HYDRATEC en mai 2004 et mars 2005 est rendu totalement

inconstructible. Toutes les parcelles concernées ont fait état de procédures de délocalisation en raison du risque prégnant d'inondation, sur Cruviers-Lascours, 9 constructions ont bénéficié de la procédure « Bachelot ».

5. Les documents graphiques comportent également :

- les **Emplacements Réservés** aux **voies** et ouvrages **publics**, aux installations d'intérêt général et aux **espaces verts**, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans les annexes du règlement.

Lexique et définitions communes du règlement d'urbanisme

Tous les termes du lexique apparaîtront en italique gras dans le corps du règlement.

- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- **Accès** : L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

- **Acrotère** : Élément d'une **façade** située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du **bâtiment** et constituant un rebord (hors garde-corps).

- **Affouillements et exhaussements de sols** : Les affouillements et exhaussements de sols concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des **constructions** bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0)).

- **Alignement** : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris au sein de la liste des **emplacements réservés**.

- **Annexe** : Toute **construction** liée et non attenante à un **bâtiment**, située sur la même **unité foncière**, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les **constructions** à usage agricole ne sont pas des annexes.

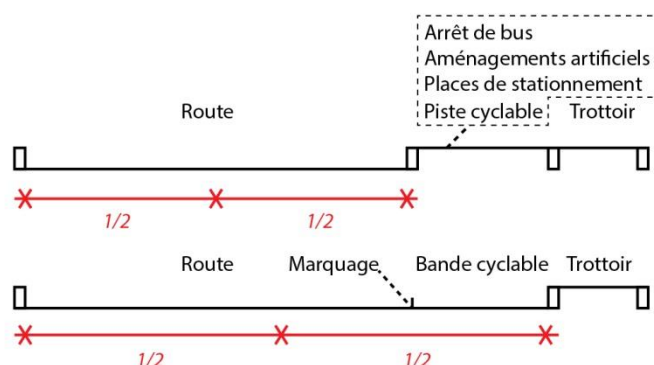
Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...

La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du **bâtiment**.

Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.

- **Axe de la route (ou de la voie)** : L'axe définit le tracé général d'une route. Les arrêts de bus, les zones de parage, les **constructions** de régulation du trafic, les places d'évitement s'écartant du tracé normal ne sont, en principe, pas pris en compte.

Exemples (l'axe de route est représenté en rouge) :



- **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la **construction**.

- **Bâtiment** : **Construction** close et couverte. Elle se distingue de l'**annexe** car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

- **Caravane** : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Carrières** : Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code minier, ainsi que les **affouillements de sol** (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des **constructions** bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

- **Chéneau** : Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de **façade**, de la corniche ou en **retrait** de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

- **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 édiflée en **retrait** de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles **d'alignement** ou des règles de sécurité.

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.

La Délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2007 a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une **unité foncière** résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les **bâtiments** et les **annexes**, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

L'usage d'une **construction** peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'**unité foncière** et desservant un ou plusieurs terrains.

- **Egout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une **gouttière** ou d'un **chéneau**.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale des **constructions** couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm du **sol naturel** avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : **balcons** en **saillies** limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

Exemples de **constructions** dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, *pool-house*, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm...

Exemples de **constructions** dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'**accès** bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, **balcons** en **saillies** limités à 80 cm...

Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement

Dans les autres cas, c'est la définition, plus restrictive, de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme qui s'applique.

- **Emprises (ou voies) publiques** : Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques ou d'équipements public (cours d'eaux domaniaux, voies ferrées, jardins et parcs publics, parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...). Ces voies ou emprises publiques doivent être ouvertes à la circulation et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

- **Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'**espaces verts**.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La **construction** est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Espaces libres** : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée. C'est soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement, voie d'**accès**).

- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale. Il s'agit d'un espace libre supportant des plantations. Une terrasse ou une toiture végétalisée peut-être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un **bâtiment** existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux **constructions** attenantes au **bâtiment** principal.

- **Façade du bâti** : La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du **bâtiment** situé du côté de la voie publique ou de la **limite séparative**, de l'élévation avant et arrière d'un **bâtiment** dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.

- **Faîtage/Faîte** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Cette partie de la toiture doit assurer l'étanchéité de la couverture d'un **bâtiment**, ainsi que sa solidité.

- **Gouttière** : Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des **façades** et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.

- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) (ICPE)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de **carrières**, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une **emprise publique**.

- Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une **emprise publique**.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire dans le respect des objectifs du PADD [Projet d'Aménagement et de Développement Durables]. Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité (c'est-à-dire de non-contrariété et non pas de conformité). L'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme les rend obligatoires pour l'ouverture d'une zone à l'urbanisation. Elles comportent dans la plupart des cas une partie graphique et écrite.

Elles sont de deux types :

- Sectorielles : un secteur est défini, au travers d'une **unité foncière** et le travail est amorcé sur cette base,
- Thématiques : le mode de fonctionnement est totalement différent puisque c'est une thématique qui est le fil directeur au sein d'un territoire de taille très variable (déplacements, protection de l'environnement, mixité sociale dans l'habitat, protection du patrimoine...).

Rappels du Code de l'Urbanisme :

Code de l'urbanisme, art. L. 151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »

Code de l'urbanisme, art. L.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de **réhabilitation** un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la **desserte**, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

- **Opération (d'aménagement) d'ensemble** : Une opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de **construction** seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'ensemble peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'**extension** ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Ordre continu** : Les **constructions** sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une **construction** existante. Cette opération est différente de la rénovation qui concerne des travaux ayant pour objet de rétablir une **construction** dans son état originel.

- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

- **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

- **Saillie** : Partie de **construction** dépassant le plan de **façade** ou de toiture.

- **Servitude(s)** : Elles sont constitutives de charges pesant de plein droit sur des terrains ou sur des **bâtiments**, ayant pour effet de limiter ou d'interdire l'exercice des droits des propriétaires sur ces biens, ou de leur imposer la réalisation de travaux.

- **Sol naturel (ou terrain naturel)** : Il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Surface de plancher** : La surface de plancher de la **construction** est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des **façades** après déduction :

a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'**accès** et les aires de manœuvres ;

e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de **bâtiments** ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la **construction** et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Unité foncière** : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

- **Voies et emprises publiques** : Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

Dispositions applicables aux zones urbaines

I. Dispositions applicables à la zone UA

Une zone urbaine « UA », pour « Urbain Ancien » qui correspond aux tissus bâtis les plus anciens et les plus concentriques, édifiés en **ordre continu** le long des voies. Ces zones couvrent les groupements originels de Lascours et Cruviers. Cette zone bénéficie de l'assainissement collectif. Elle est destinée à recevoir de l'habitat, ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

1. Section 1 : Nature de l'occupation du sol

Article UA1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'utilisation et occupations du sol présentant un caractère de nuisance et non compatibles avec le caractère de la vie urbaine ; notamment :

- Les élevages de toute nature, privés ou professionnels, et les **constructions** qui y sont liées ;
- Le camping ;
- Le stationnement de caravanes isolées soumises à autorisation (article R443-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les **ICPE [Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement]** ;
- Les **carrières** ;
- Le stockage et le traitement des déchets ;
- Les aires réservées aux gens du voyage ;
- Les affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R442-2 c) du Code de l'Urbanisme ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPRI, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPRI. On se reportera aux PPRI en vigueur, annexés au présent PLU.

Article UA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol, susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, ci-après :

- Les **constructions** destinées à de l'habitat ;
- Les **constructions** destinées aux activités hôtelières ;
- Les **constructions** destinées aux bureaux ;
- Les **constructions** destinées aux commerces ;
- Les **constructions** destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les **constructions** destinées à de l'artisanat, à condition :
 - o Qu'elles ne soient pas de nature à portée atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - o Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - o Et que leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment voie de circulation) et les autres équipements collectifs.
- Les **affouillements et exhaussements du sol** sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des **constructions** et installations autorisées dans la zone.
- Les déblais/**remblais** nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale)

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPRI, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPRI. On se reportera aux PPRI en vigueur, annexés au présent PLU.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UA3 : Conditions de **desserte** des terrains par les voies publiques ou privées et **d'accès** aux voies ouvertes au public

Accès

Les **accès** doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Les **accès** doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'**accès** sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA4 : Conditions de **desserte** des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute **construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite. Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute **construction** nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf impossibilité technique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Toute **construction** à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

Eaux pluviales

Le SDEP [Schéma Directeur des Eaux Pluviales] est présent en annexe.

Toute **construction** à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les **constructions** et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

Le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

L'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Les **accès** (ponceau) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle **construction** devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité respectant l'intervalle de durée de vidange vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

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

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

Electricité et téléphonie

Pour toute **construction** ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. Le réseau de câbles torsadés installés sur les **façades** sera cependant admis sur les immeubles existants chaque fois que l'architecture des **façades** permettra l'insertion discrète et harmonieuse des dits câbles. L'alimentation aérienne sur poteaux et consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Gaz

L'alimentation en gaz devra être réalisée avec des tuyaux encastrés, non visibles en **façade**.

Article UA5 : Implantation des **constructions** par rapport aux **voies et emprises publiques**

Cas général

Les **constructions** doivent être implantées, pour tous leurs niveaux, à l'**alignement** des voies existantes ou projetées ouvertes à la circulation publique, ou à la limite d'emprises publiques, y compris vis-à-vis des routes départementales.

Cas particuliers

L'**extension** d'un **bâtiment** existant peut se faire avec le même recul que le **bâtiment** d'origine.

Pour les piscines, la distance minimale est portée à 2 mètres des limites d'emprise des voies publiques (distance à compter de la paroi verticale la plus proche de l'excavation).

Des implantations différentes seront autorisées lorsque le projet de **construction** intéresse un îlot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.

Article UA6 : Implantation des **constructions** par rapport aux **limites séparatives**

Les **bâtiments** devront être édifiés sur au moins une **limite séparative** latérale.

Les **bâtiments** ou parties de **bâtiment** non implantés en limite parcellaire doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tout point du **bâtiment** et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

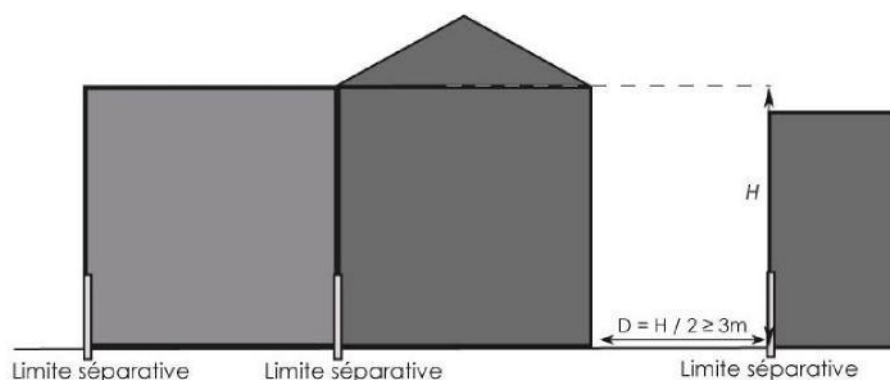


Figure 2 : Implantation d'une **construction** en fonction des **limites séparatives**

Exceptions et cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou de restauration de **bâtiments** existants qui pourront être réalisés selon les implantations existantes.

Entre 0 et 3 mètres, les constructions **annexes** (hormis les piscines) accolées au corps principal de la construction sont possibles, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 2,20 mètres à l'**égout du toit** par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et que la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excède pas 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux piscines.

En présence d'un ruisseau ou d'un fossé hydraulique sur la propriété, une marge de recul de 10 mètres par rapport à la rive sera à respecter.

Article UA7 : Implantation des **constructions** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA8 : **Emprise au sol** des **constructions**

Non réglementé

Article UA9 : Hauteur maximale des **constructions**

Hauteur maximum

La hauteur maximale des **constructions** en **façade** sur rue doit être au plus égale à celle au **bâtiment** adjacent le plus élevé.

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

En aucun cas la hauteur des **constructions** ne pourra excéder 12 mètres au **faîtage** comptée à partir du niveau du sol pour les **constructions** en **façade** sur rue, et du terrain naturel pour les autres implantations.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les **annexes** fonctionnelles cheminées, machinerie d'ascenseur, etc. ...).

Exceptions

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques.

En cas de réfection des toitures pour isolation thermique d'une **construction** existante, un dépassement de 0,40 m est toléré si la hauteur de ladite **construction** dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

Cas particulier des **clôtures** :

Les hauteurs des **clôtures** sont mesurées par rapport au terrain naturel.

Les murs pleins peuvent être de même nature que le **bâtiment** principal.

Les **clôtures** avec des haies sont autorisées (art. R111-27 et R151-12 du Code de l'Urbanisme).

Les **clôtures** en bois, y compris celles constituées de panneaux pleins sont autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

En **façade** des rues ouvertes à la circulation publique, les murs pleins sur toute la hauteur sont interdits. Les **clôtures** peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m ; la hauteur totale de la **clôture** ne peut dépasser 1,80 m. La proportion entre mur bahut et **clôture** doit être respectivement d'1/3 maximum pour 2/3 minimum de **clôture**.



Figure 3: Hauteurs et proportions à respecter au niveau des murs bahuts et des clôtures

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

En **façade** des voies privées fermées à la circulation publique et sur les **limites séparatives**, les murs bahuts sont autorisés. La hauteur totale de la **clôture** ne peut dépasser 1,80 m.

Exceptions : autour des ouvrages techniques, des **bâtiments** et équipements publics, pour des raisons de sécurité, ainsi que autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des **clôtures** peut être portée à 2,50 m.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les **clôtures** devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article UA10 : Aspect extérieur des **constructions** et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Les **constructions** doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les **constructions** seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les **remblais** ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de **clôtures**, les **bâtiments annexes** doivent être traités comme le **bâtiment** principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les **constructions**, par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des **bâtiments** ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R111-27 et R151-12 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des **constructions** peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux-ci-

dessous détaillés pour les articles suivants. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Volume de la construction

Les volumes de la **construction** devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des **bâtiments** voisins en bon état de conservation.

Matériaux et enduits :

Les façades

Pour toutes les **constructions** les couleurs des **façades** et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant (art. R111-27 et R151-12 du Code de l'Urbanisme).

Les toitures

Les toitures à pentes des **bâtiments** principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit.

En cas d'**extension** d'une **construction** les tuiles devront être de même nature que celles du **bâtiment** existant (sauf contrainte technique).

Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

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

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme.

Il est possible de disposer une fenêtre de toit par pan de toiture à condition que la largeur de la fenêtre reste inférieure à la hauteur de la dite fenêtre. En cas de réalisation d'ouvertures en toiture : L'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

- les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la limite de 0,5 m² environ et uniquement si la pose est encastrée dans la toiture (de type tabatière),
- les verrières ne sont autorisées que si elles sont situées près du faîtage, si elles sont plus hautes que larges et si elles couvrent au maximum 20% du pan de toit. Toutefois, les fenêtres de toiture peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).

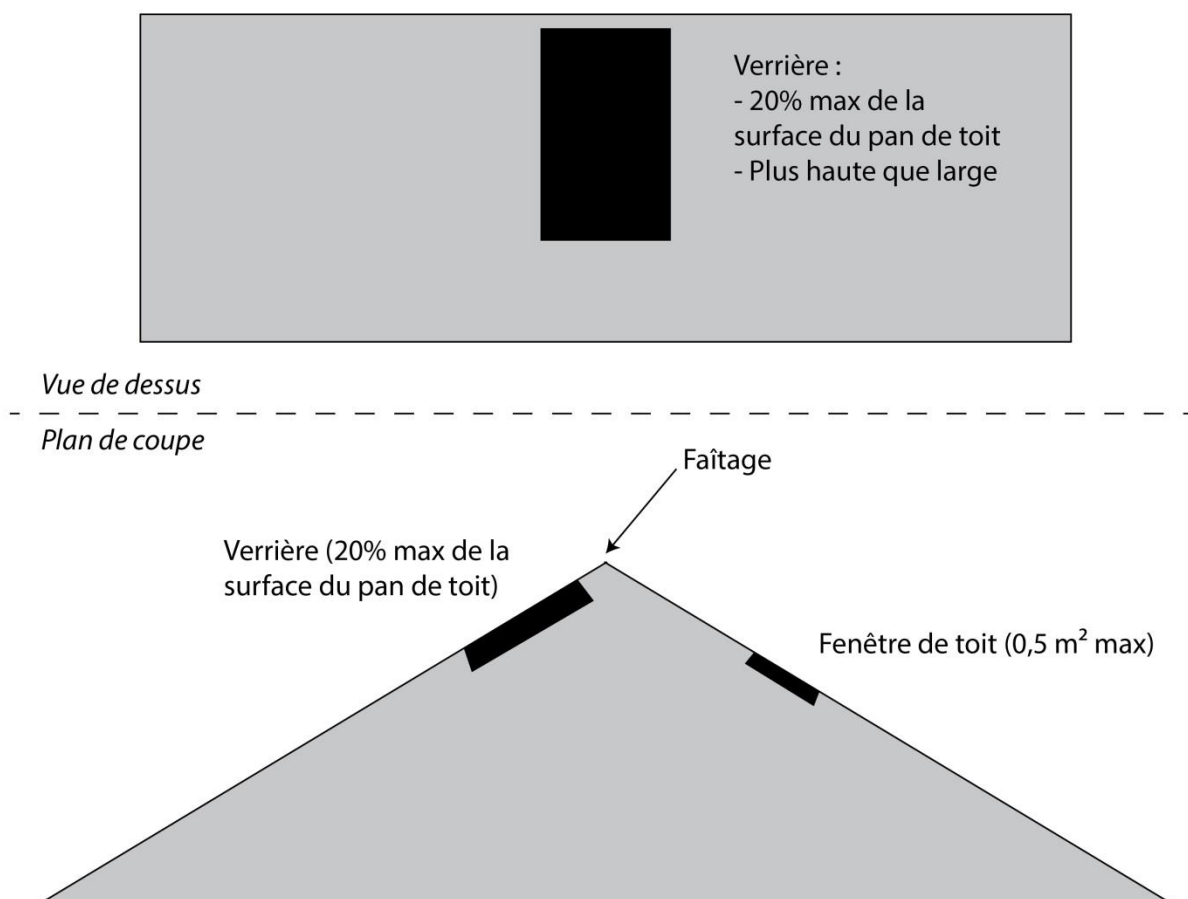


Figure 4 : Proportions des ouvertures de toitures autorisées

Devantures et façades commerciales

L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la **façade** à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit.

Il ne doit pas y avoir d'aménagements continus et uniformes sur des **bâtiments** contigus.

Les devantures d'une même **façade** doivent s'accorder (apparence, disposition des enseignes...).

La **façade** commerciale ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. L'enduit de **façade** ne doit pas être interrompu au rez-de-chaussée, sauf en présence d'une devanture ancienne en applique (bois).

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la **façade**.

Les climatiseurs devront être intégrés aux vitrines (pas de pose en **saillie** et visible depuis la rue). Le caisson des rideaux de protection métallique ne doit pas être positionné en **saillie**, ni rester apparent.

Les enseignes ne pourront pas dépasser l'**acrotère** ou l'**égout des toitures**. Elles seront intégrées à l'architecture des **bâtiments**.

Ouvertures

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

Toitures

Les pentes

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % (soit environ 16 à 19 °) avec un **faîtage** réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la **construction**. Les croquis suivants relatifs aux pentes sont exprimés en pourcentage (%), ainsi 30% est égal à une hauteur de 30 cms pour un mètre à l'horizontale.

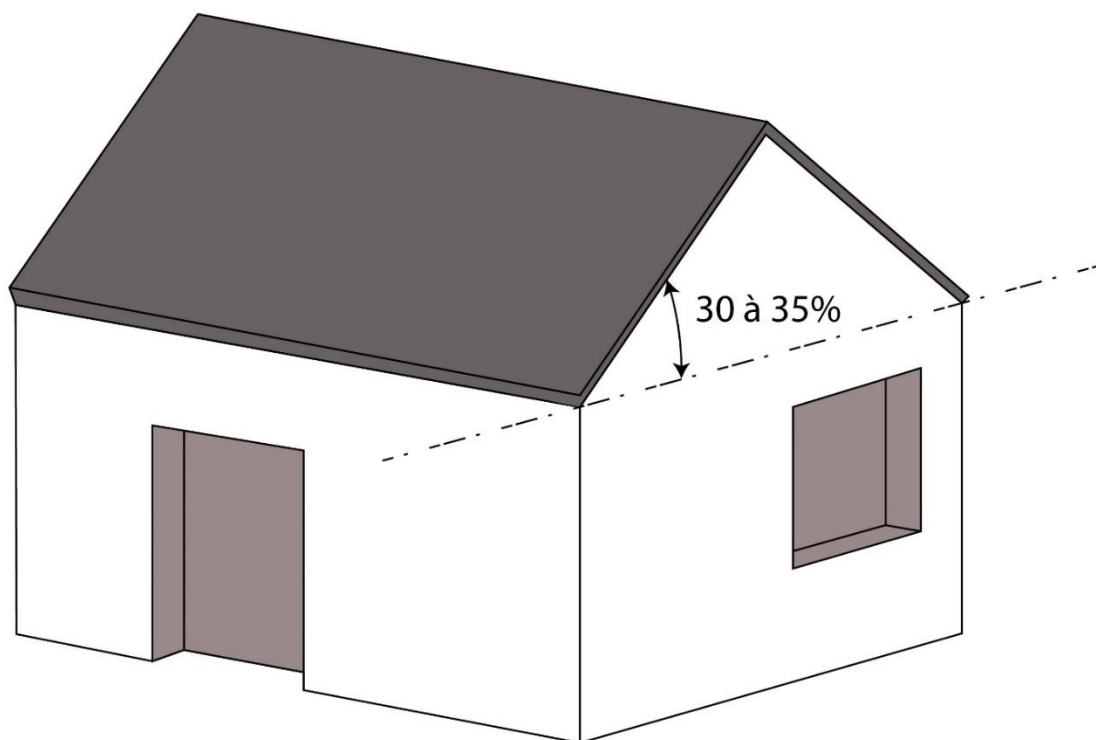


Figure 5 : Exemple de pente de toiture comprise entre 30% et 35% (soit environ 16 à 19 °)

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les **bâtiments annexes** de moins de 20 m², sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

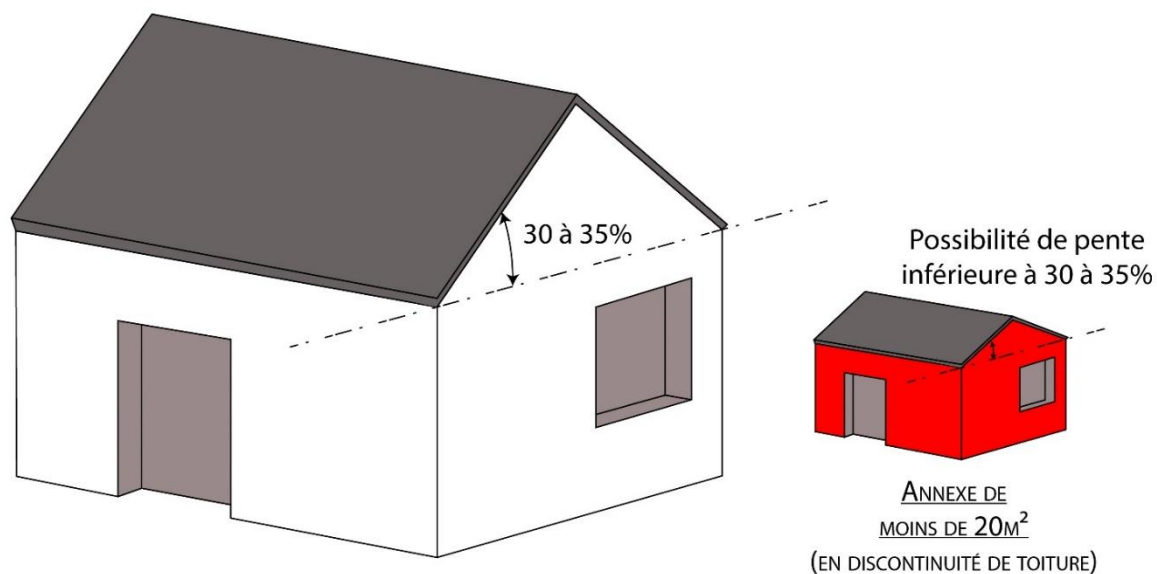


Figure 6 : Exemple de pente de toiture d'**annexe**, en discontinuité du bâti originel inférieure à la fourchette 30% à 35% (soit environ 16 à 19 °)

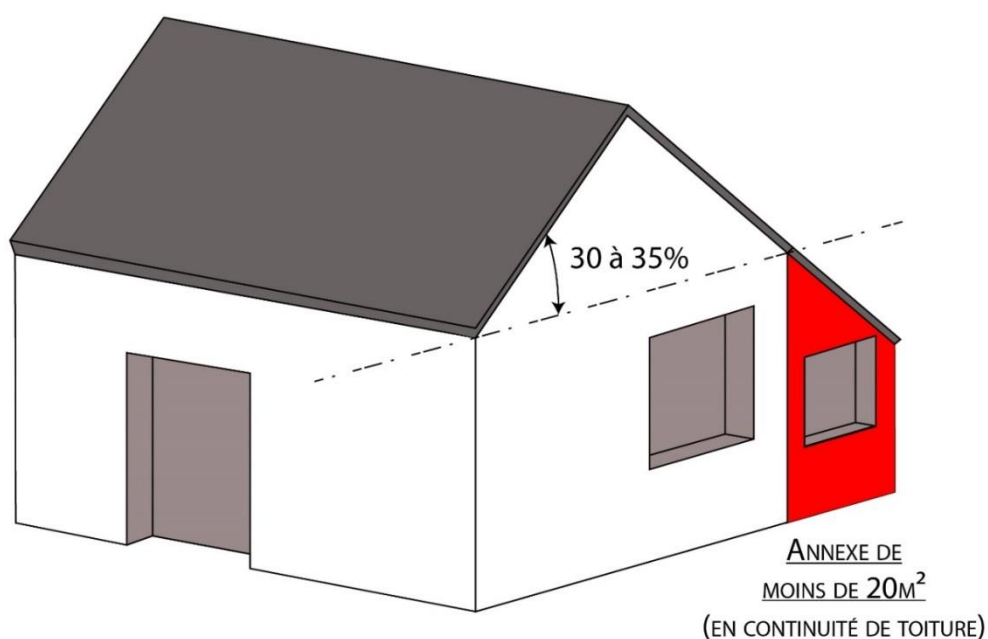


Figure 7 : Exemple de pente de toiture d'**annexe** en continuité du bâti originel, comprise entre 30% et 35% (soit environ 16 à 19 °)

Le **faîtage** pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les **constructions** en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

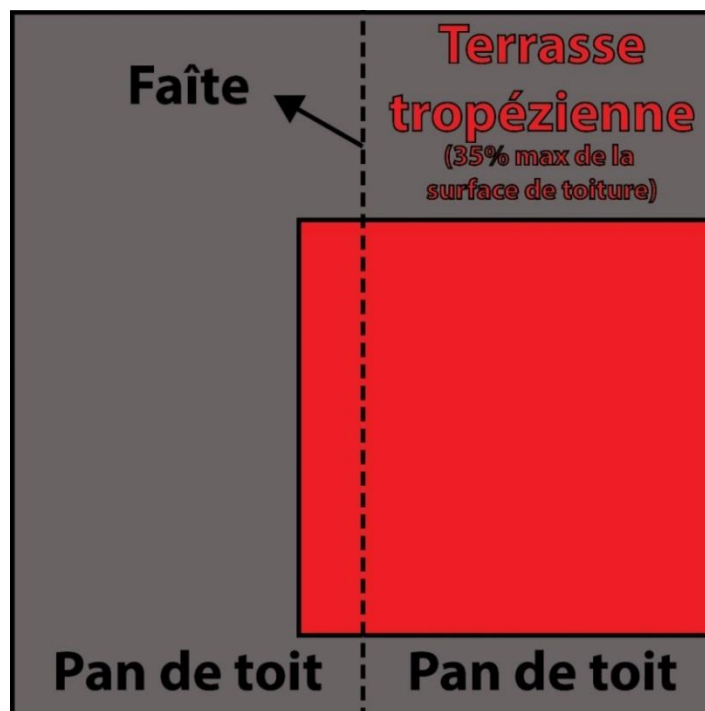


Figure 8 : Exemple de terrasse trapézoïdienne autorisée (*Faîte/faîtage, voir lexique*)

Pour toutes **annexes** non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m² et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres à l'**égout du toit**, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du **bâtiment** principal.

Ouvrages techniques, panneaux solaires et photovoltaïques

Dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïque, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni **saillie**.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des **bâtiments**.

Article UA11 : Stationnement

Cas général

Cet article est applicable :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des **constructions** et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison d'un emplacement minimum par logement. La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les **accès** et aires de manœuvre.

À tout projet de **construction**, à l'exception des **extensions** de moins de 50 m² de surface de plancher et de la reconstruction de la **surface de plancher** des **bâtiments** déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

Aux changements d'affectation des **constructions** pour le surplus de stationnement requis. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des **constructions** et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque **unité foncière**, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des **constructions** et installations doivent être déterminés en fonction du type de **constructions** et de leur fréquentation et notamment pour les **constructions** les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement pour toute **construction** ;
- Pour les **constructions** à usage d'habitat collectif, il sera exigé 1.50 m² par logement réservé au stationnement des deux roues ;
- Un local à vélo à l'intérieur de chaque **bâtiment** d'habitat collectif est également exigé.

Constructions à destination de commerces de plus de 80 m² de surface de plancher :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de **surface de plancher** et 1 place « vélo » pour 2 places « voiture ».

Constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de **surface de plancher**.

Constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de **surface de plancher**.

Constructions à destination d'hôtels et de restaurants :

- 4 places de stationnement pour 5 chambres.
- 2 places de stationnement additionnel par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

La règle applicable aux **constructions** ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Impossibilité technique, architecturale ou urbanistique

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les aménagements destinés au stationnement devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article UA12 : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs et plantations

De plus, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les plantations devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Section 3 : Performances énergétiques et réseaux de communication

Article UA13 : Les obligations imposées aux **constructions**, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UA14 : Les obligations imposées aux **constructions**, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

II. Dispositions applicables à la zone UC

Une zone urbaine « UC », qui comprend majoritairement des tissus pavillonnaires, édifiés le plus souvent de manière discontinu par rapport aux tissus urbains en zone UA (Urbain ancien). Des équipements sportifs au sud de Cruviers sont également intégrés à cette zone.

Deux secteurs sont identifiés :

- Une zone urbaine « UCa », qui comprend majoritairement des tissus pavillonnaires autour de la zone UC localisée à Lascours, édifiés le plus souvent de manière discontinue par rapport aux tissus urbains en zone UA (Urbain ancien). A la différence des tissus compris en zone UC, ceux-ci sont en assainissement autonome.
- Une zone urbaine « UCmvt » où toute **construction** nécessite au préalable une étude géotechnique en raison de l'aléa faible glissements de terrain présent.¹

¹ Le porté à connaissance reçu en août 2016 stipule au sein d'une annexe relative au glissement de terrain qu' « en zone déjà urbanisée ou non, le principe est l'autorisation, en veillant néanmoins à ce que l'aléa soit porté à la connaissance des maîtres d'œuvre ».

Section 1 : Nature de l'occupation du sol

Article UC1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'utilisation et occupations du sol présentant un caractère de nuisance et non compatibles avec le caractère de la vie urbaine ; notamment :

- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article UC2 ;
- Les activités industrielles, sauf celles mentionnées à l'article UC2 ;
- Les entrepôts ;
- Les élevages de toute nature, privés ou professionnels, et les **constructions** qui y sont liées ;
- Le camping ;
- Le stationnement de caravanes isolées soumises à autorisation (article R443-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les **ICPE** ;
- Les **carrières** ;
- Le stockage et le traitement des déchets ;
- Les aires réservées aux gens du voyage ;
- Les **affouillements et exhaussements de sols** prévus à l'article R442-2 c) du Code de l'Urbanisme ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPRI, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPRI. On se reportera aux PPRI en vigueur, annexés au présent PLU.

Article UC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol, susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, ci-après :

- Les **constructions** destinées à de l'habitat ;
- Les **constructions** destinées aux activités hôtelières ;
- Les **constructions** destinées aux bureaux ;
- Les **constructions** destinées aux commerces ;
- Les **constructions** destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les **constructions** destinées à de l'artisanat, à condition :
 - o Qu'elles ne soient pas de nature à portée atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - o Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - o Et que leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment voie de circulation) et les autres équipements collectifs.
- Les **affouillements et exhaussements du sol** sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des **constructions** et installations autorisées dans la zone ;
- Les déblais/**remblais** nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale).

En outre, il est rappelé que dans le secteur UCmvt déjà urbanisé et soumis à un aléa faible mouvements terrains, le principe est l'autorisation en veillant néanmoins à ce que l'aléa soit porté à la connaissance des maîtrises d'œuvre (études géotechniques...).

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPR, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPR. On se reportera aux PPR en vigueur, annexés au présent PLU.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UC3 : Conditions de **desserte** des terrains par les voies publiques ou privées et **d'accès** aux voies ouvertes au public

Accès

Les **accès** doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Les **accès** doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'**accès** sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'**accès** dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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

La création de voies, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimum suivantes :

- Pour les voies destinées à desservir une à cinq habitations :
 - o Largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- Pour les voies destinées à desservir plus de cinq habitations :
 - o Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC4 : Conditions de **desserte** des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute **construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite. Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute **construction** nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf impossibilité technique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Toute **construction** à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

En zone UCa, l'assainissement autonome est autorisé.

Eaux pluviales

Le SDEP est présent en annexe.

Toute **construction** à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les **constructions** et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

Le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

L'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Les **accès** (ponceau) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle **construction** devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité respectant l'intervalle de durée de vidange vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

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

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

Electricité et téléphonie

Pour toute **construction** ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. Le réseau de câbles torsadés installés sur les **façades** sera cependant admis sur les immeubles existants chaque fois que l'architecture des **façades** permettra l'insertion discrète et harmonieuse des dits câbles. L'alimentation aérienne sur poteaux et consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Gaz

L'alimentation en gaz devra être réalisée avec des tuyaux encastrés, non visibles en **façade**.

Article UC5 : Implantation des *constructions* par rapport aux *voies et emprises publiques*

Cas général

Les **constructions** doivent être implantées avec un recul minimum, pour tous leurs niveaux, de 3 mètres des limites séparatives s'ils sont grevés d'un chemin privé, ou d'un chemin de servitude et/ou de tréfonds et à 8 mètres de l'**axe de la route**.

Les **constructions** doivent être implantées avec un recul minimum, pour tous leurs niveaux, de 15 mètres par rapport à l'**axe de la route** départementale hors agglomération².

Article UC6 : Implantation des *constructions* par rapport aux *limites séparatives*

Les **bâtiments** peuvent être édifiés sur une ou plusieurs **limites séparatives** latérales.

Les **bâtiments** ou parties de **bâtiment** non implantés en limite parcellaire peuvent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tout point du **bâtiment** et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

² Hors agglomération signifie hors des espaces géographiques entre panneau d'entrée et de sortie de la commune.

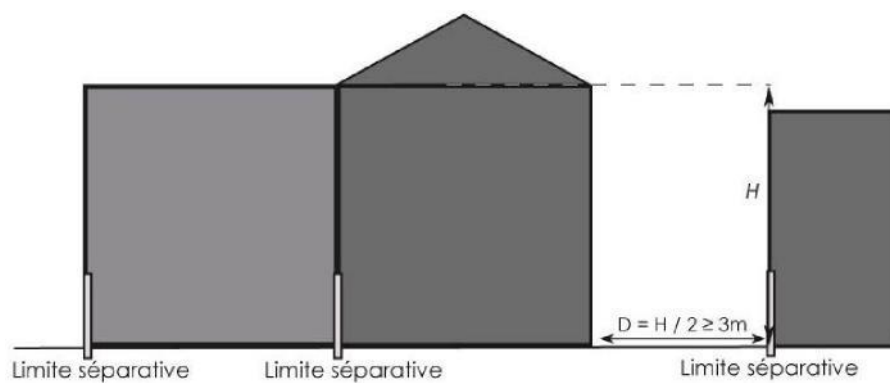


Figure 9 : Implantation d'une **construction** en fonction des **limites séparatives**

Exceptions et cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou de restauration de **bâtiments** existants qui pourront être réalisés selon les implantations existantes.

Entre 0 et 3 mètres, les constructions **annexes** (hormis les piscines) accolées au corps principal de la construction sont possibles, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 2,20 mètres à l'**égout du toit** par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et que la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excède pas 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux piscines.

En présence d'un ruisseau ou d'un fossé hydraulique sur la propriété, une marge de recul de 10 mètres par rapport à la rive sera à respecter.

Article UC7 : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UC8 : **Emprise au sol** des **constructions**

L'emprise au sol des **constructions** ne peut excéder 75% de la surface totale de l'**unité foncière**. Par déduction, 25% minimum du reste de l'**unité foncière** sera réservée à des **espaces libres** (toitures plates végétalisées, **façades** végétalisées, dalles alvéolées végétalisées...).

Article UC9 : Hauteur maximale des **constructions**

Hauteur maximum

La hauteur maximale des **constructions** en **façade** sur rue doit être au plus égale à celle au **bâtiment** adjacent le plus élevé.

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

En aucun cas la hauteur des **constructions** ne pourra excéder 9 mètres au **faitage** comptée à partir du niveau du sol pour les **constructions** en **façade** sur rue, et du terrain naturel pour les autres implantations.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les **annexes** fonctionnelles cheminées, machinerie d'ascenseur, etc. ...).

Exceptions

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques.

En cas de réfection des toitures pour isolation thermique d'une **construction** existante, un dépassement de 0,40 m est toléré si la hauteur de ladite **construction** dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

La hauteur des **constructions** et installations relatives aux **bâtiments** publics et/ou d'intérêt général n'est pas réglementée, mais doit respecter les caractéristiques des **constructions** traditionnelles de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

Cas particulier des clôtures :

Les hauteurs des **clôtures** sont mesurées par rapport au terrain naturel.

Les murs pleins peuvent être de même nature que le **bâtiment** principal.

Les **clôtures** avec des haies sont autorisées (art. R111-27 et R151-12 du Code de l'Urbanisme).

Les **clôtures** en bois, y compris celles constituées de panneaux pleins sont autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

En **façade** des rues ouvertes à la circulation publique, les murs pleins sur toute la hauteur sont interdits. Les **clôtures** peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m ; la hauteur totale de la **clôture** ne peut dépasser 1,80 m. La proportion entre mur bahut et **clôture** doit être respectivement d'1/3 maximum pour 2/3 minimum de **clôture**.



Figure 10 : Hauteurs et proportions à respecter au niveau des murs bahuts et des clôtures

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

En **façade** des voies privées fermées à la circulation publique et sur les **limites séparatives**, les murs bahuts sont autorisés. La hauteur totale de la **clôture** ne peut dépasser 1,80 m. Cette possibilité devra répondre à des situations et des besoins précis et ne pourra excéder plus d'1/4 du périmètre de la parcelle.

Exceptions : autour des ouvrages techniques, des **bâtiments** et équipements publics, pour des raisons de sécurité, ainsi que autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des **clôtures** peut être portée à 2,50 m.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les **clôtures** devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article UC10 : Aspect extérieur des **constructions** et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Les **constructions** doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les **constructions** seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les **remblais** ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de **clôtures**, les **bâtiments annexes** doivent être traités comme le **bâtiment** principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les **constructions**, par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des **bâtiments** ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R111-27 et R151-12 du Code de l'Urbanisme).

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

Volume de la **construction**

Les volumes de la **construction** devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des **bâtiments** voisins en bon état de conservation.

Matériaux et enduits :

Les **façades**

Pour toutes les **constructions** les couleurs des **façades** et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant (art. R111-27 et R151-12 du Code de l'Urbanisme).

Les **toitures**

Les toitures à pentes des **bâtiments** principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit.

En cas d'**extension** d'une **construction** les tuiles devront être de même nature que celles du **bâtiment** existant (sauf contrainte technique).

Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dument justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

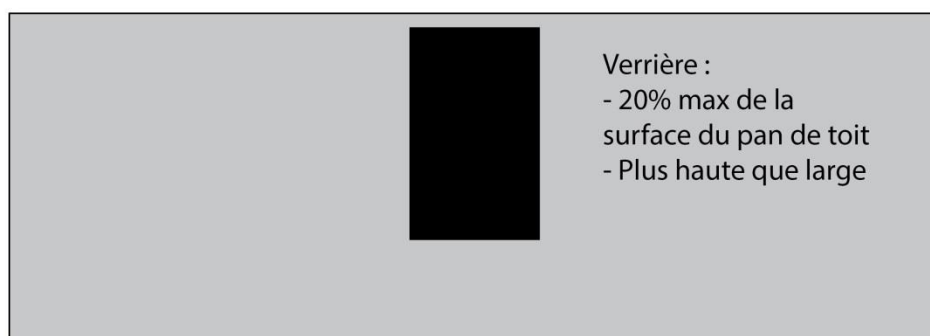
Les vérandas pourront être différentes.

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

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme.

Il est possible de disposer une fenêtre de toit par pan de toiture à condition que la largeur de la fenêtre reste inférieure à la hauteur de la dite fenêtre. En cas de réalisation d'ouvertures en toiture : L'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

- les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la limite de 0,5 m² environ et uniquement si la pose est encastrée dans la toiture (de type tabatière),
- les verrières ne sont autorisées que si elles sont situées près du faîtage, si elles sont plus hautes que larges et si elles couvrent au maximum 20% du pan de toit. Toutefois, les fenêtres de toiture peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).



Vue de dessus

Plan de coupe

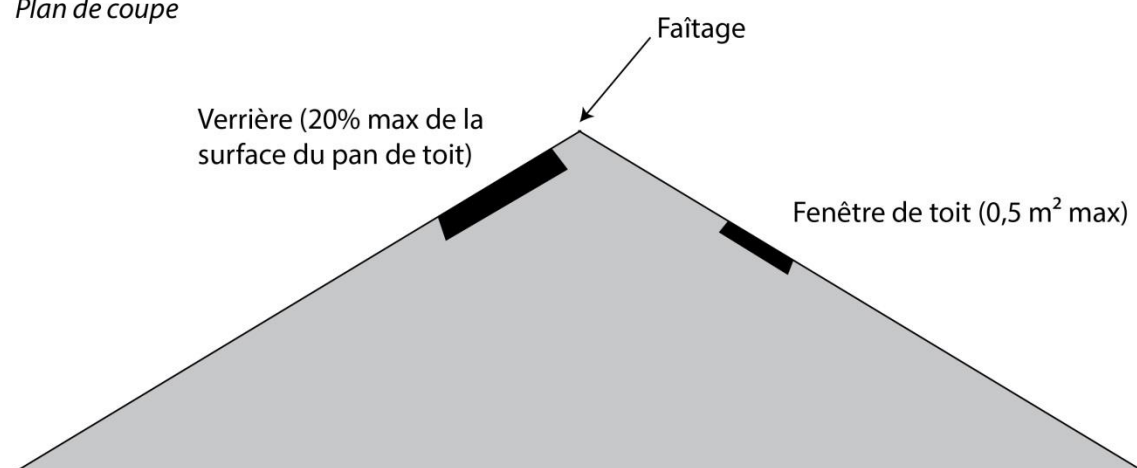


Figure 11 : Proportions des ouvertures de toitures autorisées

Devantures et **façades** commerciales

L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la **façade** à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit.

Il ne doit pas y avoir d'aménagements continus et uniformes sur des **bâtiments** contigus.

Les devantures d'une même **façade** doivent s'accorder (apparence, disposition des enseignes...).

La **façade** commerciale ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. L'enduit de **façade** ne doit pas être interrompu au rez-de-chaussée, sauf en présence d'une devanture ancienne en applique (bois).

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la **façade**.

Les climatiseurs devront être intégrés aux vitrines (pas de pose en **saillie** et visible depuis la rue). Le caisson des rideaux de protection métallique ne doit pas être positionné en **saillie**, ni rester apparent.

Les enseignes ne pourront pas dépasser l'**acrotère** ou l'**égout des toitures**. Elles seront intégrées à l'architecture des **bâtiments**.

Ouvertures

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

Clôtures

Les **clôtures** doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et des matériaux doit être évitée. Chaque fois que cela sera possible, elles seront constituées par des éléments végétaux.

Les murs pleins peuvent être de même nature que le **bâtiment** principal.

Les **clôtures** en bois, y compris celles constituées de panneaux pleins sont autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

Toitures

Les pentes

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % (soit environ 16 à 19 °) avec un **faîtage** réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la **construction**. Les croquis suivants relatifs aux pentes sont exprimés en pourcentage (%), ainsi 30% est égal à une hauteur de 30 cms pour un mètre à l'horizontale.

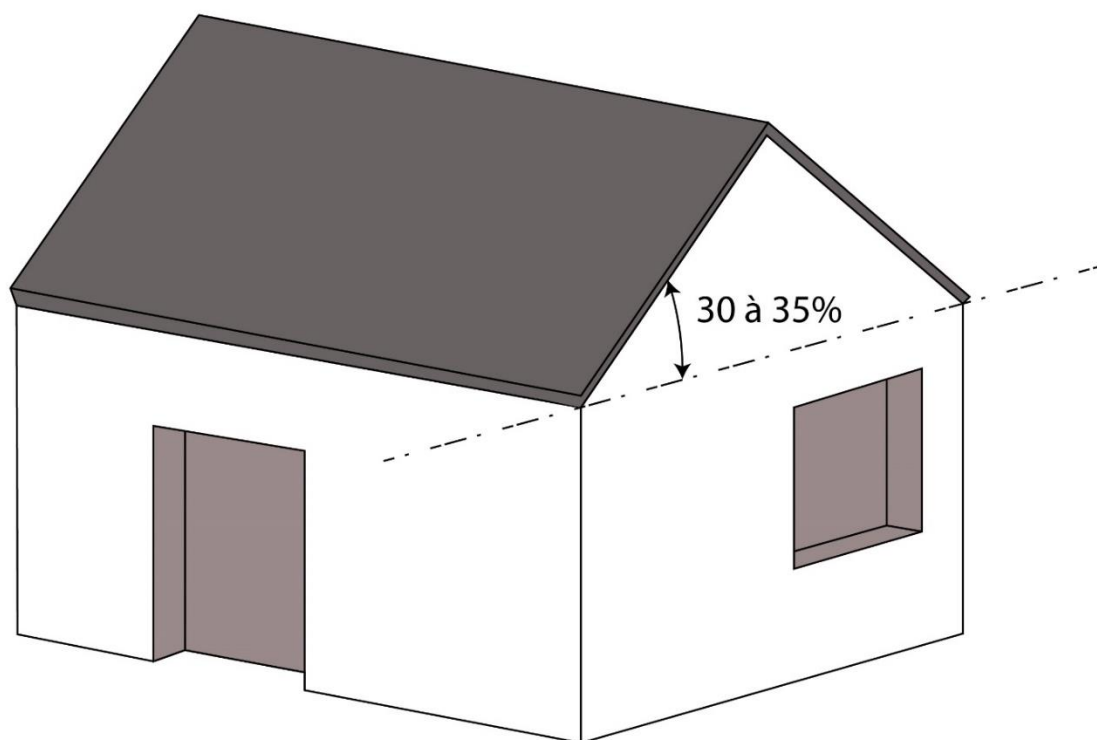


Figure 12 : Exemple de pente de toiture comprise entre 30% et 35% (soit environ 16 à 19 °)

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les **bâtiments annexes** de moins de 20 m², sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

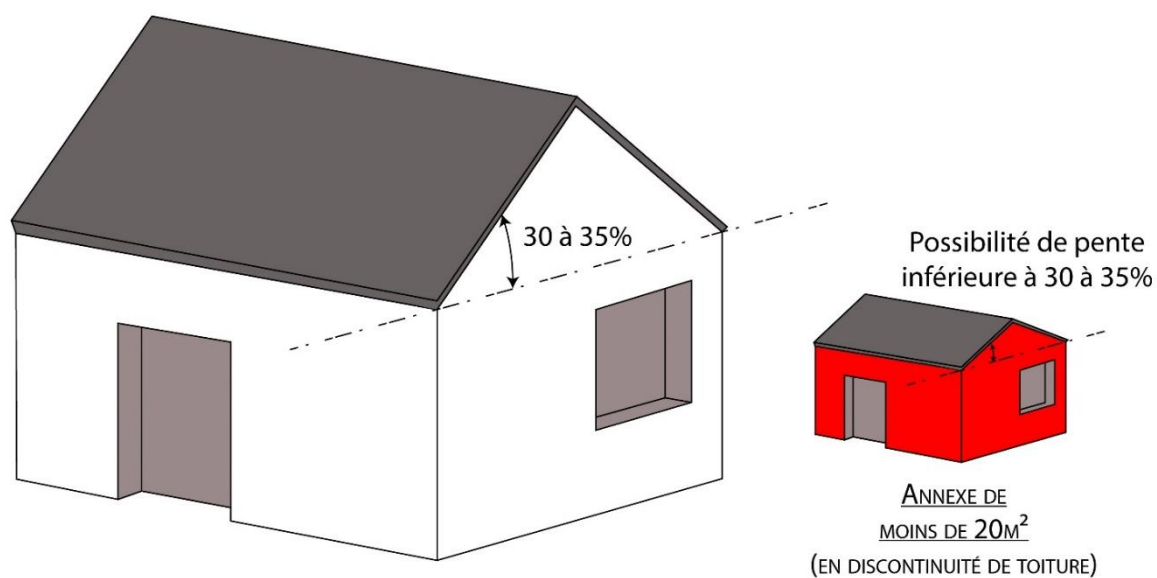


Figure 13 : Exemple de pente de toiture d'annexe, en discontinuité du bâti originel inférieure à la fourchette 30% à 35% (soit environ 16 à 19 °)

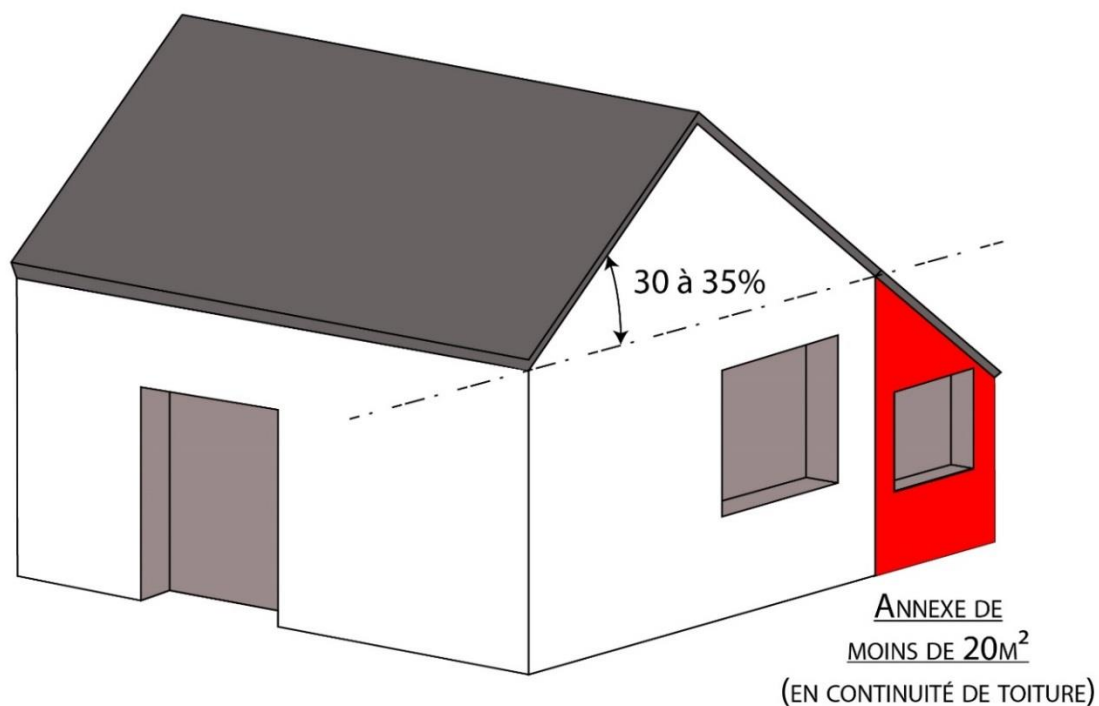


Figure 14 : Exemple de pente de toiture d'**annexe** en continuité du bâti originel, comprise entre 30% et 35% (soit environ 16 à 19 °)

Le **faîtage** pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les **constructions** en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

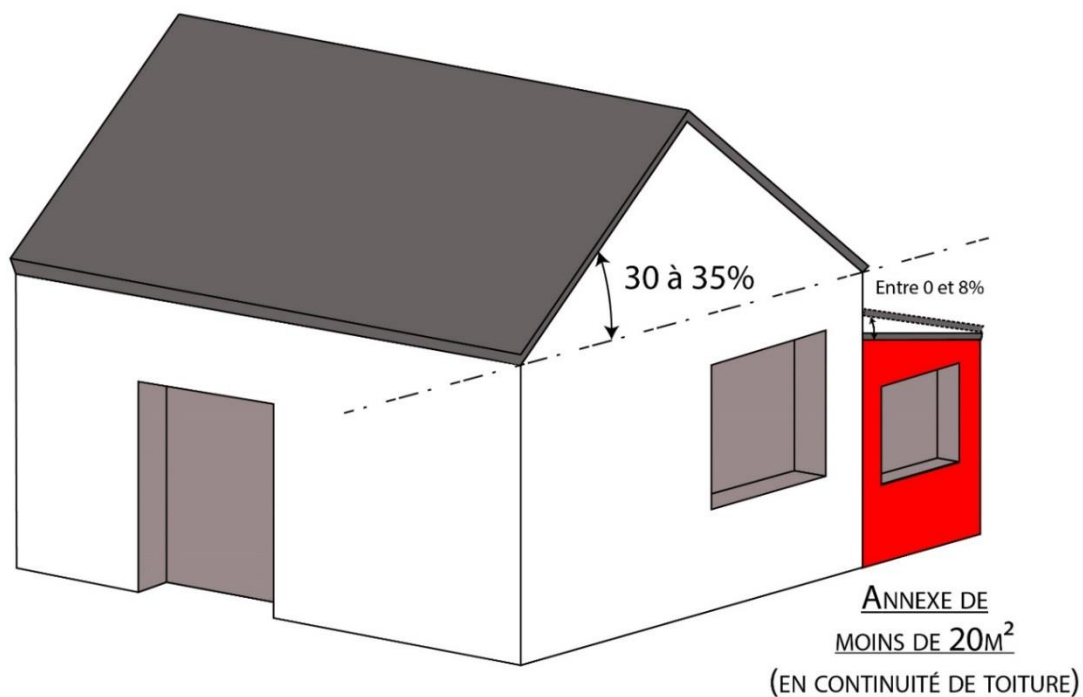


Figure 15 : Exemple de toiture terrasse ou légèrement inclinée (- de 8%) d'une **annexe** en continuité du bâti originel

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

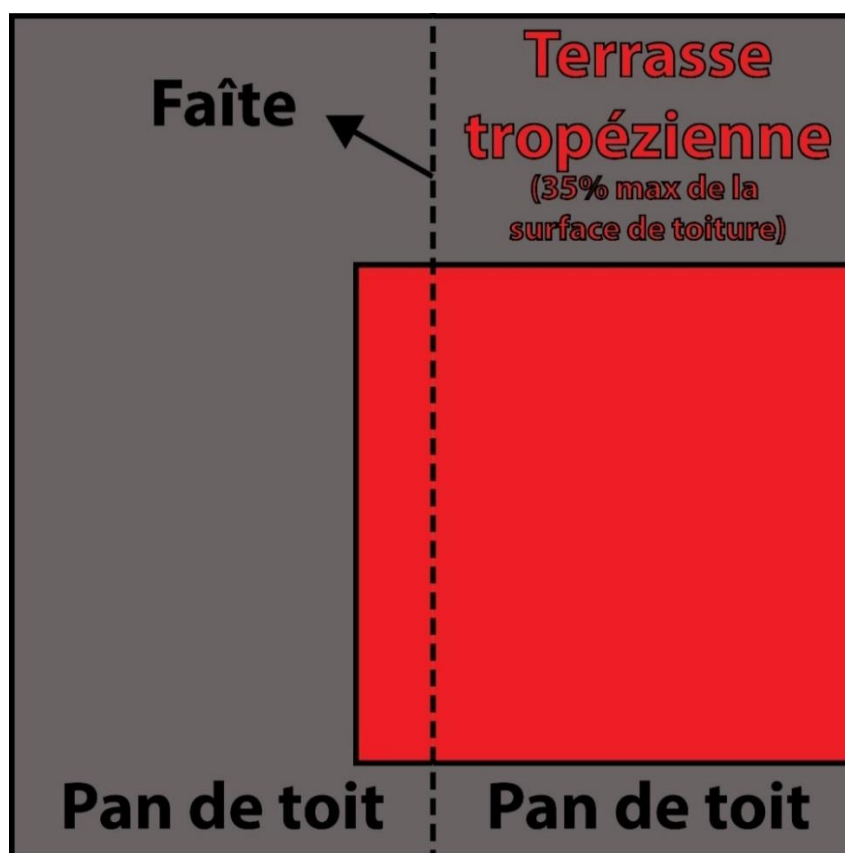


Figure 16 : Exemple de terrasse tropézienne autorisée (**Faîte/faîtage**, voir lexique)

Pour toutes **annexes** non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m² et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du **bâtiment** principal.

Ouvrages techniques, panneaux solaires et photovoltaïques

Dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïque, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni **saillie**.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des **bâtiments**.

Article UC11 : Stationnement

Cas général

Cet article est applicable :

- À tout projet de **construction**, à l'exception des **extensions** de moins de 50 m² de surface de plancher et de la reconstruction de la **surface de plancher** des **bâtiments** déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;
- Aux changements d'affectation des **constructions** pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des **constructions** et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison d'un emplacement minimum par logement. La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les **accès** et aires de manœuvre.

Sur chaque **unité foncière**, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des **constructions** et installations doivent être déterminés en fonction du type de **constructions** et de leur fréquentation et notamment pour les **constructions** les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement pour toute **construction** ;
- Pour les opérations comportant 5 logements ou plus, deux places de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs sera exigée par tranche de 5 logements ;
- Pour les **constructions** à usage d'habitat collectif, il sera exigé 1.50 m² par logement réservé au stationnement des deux roues ;
- Un local à vélo à l'intérieur de chaque **bâtiment** d'habitat collectif est également exigé.

Constructions à destination de commerces de plus de 80 m² de surface de plancher :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de **surface de plancher** et 1 place « vélo » pour 2 places « voiture ».

Constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de **surface de plancher**.

Constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de **surface de plancher**.

Constructions à destination d'hôtels et de restaurants :

- 4 places de stationnement pour 5 chambres.
- 2 places de stationnement additionnel par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

La règle applicable aux **constructions** ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Impossibilité technique, architecturale ou urbanistique

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les aménagements destinés au stationnement devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article UC12 : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la **construction**. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes composées d'essences locales.

Pour les opérations groupées et ensembles d'habitation de plus de 5 lots ou logements, quel que soit le secteur, il doit être créé un jardin ou un espace vert paysager collectif en pleine terre. Cet espace ne peut être inférieur à 10 % de la surface de l'**unité foncière**.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un **arbre de haute tige** pour 4 emplacements. Les plantations effectuées seront composées d'essences locales.

Prescriptions de protection incendie : L'article L 134-6 du Code Forestier stipule qu'il est obligatoire de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts dans chacune des situations suivantes :

- Aux abords des **constructions**, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres,
- Aux abords des voies privées donnant accès à ceux-ci dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

De plus, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les plantations devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Section 3 : Performances énergétiques et réseaux de communication

Article UC13 : Les obligations imposées aux **constructions**, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC14 : Les obligations imposées aux **constructions**, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

III. Dispositions applicables à la zone UX

Une zone urbaine « UX » qui comprend la distillerie en l'ensemble des **bâtiments** attenants, localisés au sud de Cruviers, mais également 2 ensemble de **bâtiments** comprenant des activités artisanales dans le village de Cruviers, puis la cave coopérative au nord.

La vocation première de cette zone est artisanale, commerciale et de petite industrie.

Un secteur est identifié : UXd, destiné aux activités liées à la distillerie.

1. Section 1 : Nature de l'occupation du sol

Article UX1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'utilisation et occupations du sol suivantes :

- Les **constructions** à usage d'habitation ;
- Les élevages de toute nature, privés ou professionnels, et les **constructions** qui y sont liées ;
- Le camping ;
- Le stationnement de caravanes isolées soumises à autorisation (article R443-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les **carrières** ;
- Les aires réservées aux gens du voyage ;
- Les **affouillements et exhaussements de sols** prévus à l'article R442-2 c) du Code de l'Urbanisme ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- Les parcs d'attractions permanents.

Dans le secteur UXd, les activités liées au fonctionnement de la distillerie seront réglementées différemment selon les prochains articles.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPRI, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPRI. On se reportera aux PPRI en vigueur, annexés au présent PLU.

Article UX2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol, susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, ci-après :

- Les **constructions** destinées aux activités artisanales, industrielles, commerciales ;
- Les **constructions** destinées aux bureaux et aux services ;
- Les **constructions** destinées à des équipements collectifs ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les **affouillements et exhaussements du sol** sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des **constructions** et installations autorisées dans la zone ;
- Les déblais/**remblais** nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale).

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPRI, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPRI. On se reportera aux PPRI en vigueur, annexés au présent PLU.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UX3 : Conditions de **desserte** des terrains par les voies publiques ou privées et **d'accès** aux voies ouvertes au public

Accès

Les **accès** doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Les **accès** doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Tout **accès** sera prioritairement recherché par voie communale, afin de limiter tout **accès** direct sur les routes départementales. Tout **accès** direct sur ces dernières sera soumis au régime d'autorisation du gestionnaire, aucun droit d'accès n'étant autorisé.

En cas d'**accès** dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'**accès** sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UX4 : Conditions de **desserte** des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute **construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite. Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute **construction** nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf impossibilité technique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les installations industrielles ne doivent pas rejeter leurs effluents dans le réseau public d'assainissement.

Toute **construction** à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

Eaux pluviales

Le SDEP est présent en annexe.

Toute **construction** à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les **constructions** et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

Le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

L'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Les **accès** (ponceau) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle **construction** devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité respectant l'intervalle de durée de vidange vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

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

Electricité et téléphonie

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

L'alimentation aérienne sur poteaux et console ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les mêmes règles seront appliquées pour les câbles téléphoniques.

Gaz

L'alimentation en gaz devra être réalisée avec des tuyaux encastrés, non visibles en **façade**.

Article UX5 : Implantation des **constructions** par rapport aux **voies et emprises publiques**

Cas général

Les **constructions** doivent être implantées, pour tous leurs niveaux, à l'**alignement** des voies existantes ou projetées ouvertes à la circulation publique, ou à la limite d'emprises publiques, y compris vis-à-vis des routes départementales.

Cas particuliers

L'**extension** d'un **bâtiment** existant peut se faire avec le même recul que le **bâtiment** d'origine.

Des implantations différentes seront autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale ou pour minimiser l'emprise foncière des équipements techniques publics par exemple.

Le long des cours d'eau, talweg et fossés, les **constructions** nouvelles devront avoir une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport aux axes drainants.

Article UX6 : Implantation des **constructions** par rapport aux **limites séparatives**

Les **constructions** doivent être édifiées à une distance des **limites séparatives** de l'**unité foncière** au moins égale à la moitié de la hauteur de la **construction**, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

Article UX7 : Implantation des **constructions** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UX8 : **Emprise au sol** des **constructions**

En secteur inondable les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 70% de la superficie du lot ou de la parcelle.

Article UX9 : Hauteur maximale des **constructions**

La hauteur maximale des **constructions**, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la **construction** est fixée à 9 mètres, hauteur prise au droit de la paroi verticale en **façade**, sur sablière ou à l'**acrotère**.

En secteur UXd, la hauteur maximale est non réglementée.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les **clôtures** devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article UX10 : Aspect extérieur des **constructions** et aménagement de leurs abords

Toutes les **constructions** doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du site. Elles devront assurer le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit pour toutes les **constructions**.

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

Cas particulier des **clôtures** :

Les hauteurs des **clôtures** sont mesurées par rapport au terrain naturel.

Les murs pleins peuvent être de même nature que le **bâtiment** principal.

Les **clôtures** en bois, y compris celles constituées de panneaux pleins sont autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

Les **clôtures** peuvent être constituées de grilles, grillage ou tout autre dispositif à **claire-voie** surmontant ou non un mur plein dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m.

La hauteur maximale des **clôtures** est fixée à 2 m.

Exceptions : autour des ouvrages techniques, des **bâtiments** et équipements publics, pour des raisons de sécurité, ainsi que autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des **clôtures** peut être portée à 2,50 m.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les **clôtures** devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article UX11 : Stationnement

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

Sur chaque **unité foncière**, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les aménagements destinés au stationnement devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article UX12 : **Espaces libres**, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la **construction**. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes composées d'essences locales.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un **arbre de haute tige** pour 4 emplacements. Les plantations effectuées seront composées d'essences locales.

De plus, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les plantations devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Section 3 : Performances énergétiques et réseaux de communication

Article UX13 : Les obligations imposées aux **constructions**, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UX14 : Les obligations imposées aux **constructions**, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

V. Dispositions applicables à la zone AUCh

Les zones AUCh sont repérables via le sigle « AUCh ». Les secteurs AU délimités, sont à **urbaniser à court ou moyen terme**. Ils ont une vocation d'accueil d'habitations et d'activités compatibles avec la proximité d'habitat. La plupart de ces zones « AU » nécessitent la réalisation de travaux de viabilisation (voirie, réseau, eau...) et l'implantation d'équipements publics.

L'ensemble des secteurs « AUCh » doivent être ouverts à l'urbanisation par une **opération d'aménagement d'ensemble** (au sens du Code de l'Urbanisme). Ces opérations peuvent être complétées par une **OAP**.

Quatre secteurs existent :

- AUChmvt, relatif à la partie ouest de la zone AUCh à proximité du Mas Tufany, où toute **construction** nécessite au préalable une étude géotechnique en raison de l'aléa faible glissements de terrain présent.³
- AUChoap1, relatif à l'**OAP** Montée de Lascours,
- AUChoap2, relatif à l'**OAP** Bellevue nord,
- AUChoap3, relatif à l'**OAP** Chemin du Mas Tufany sud.

³ Le porté à connaissance reçu en août 2016 stipule au sein d'une annexe relative au glissement de terrain qu' « en zone déjà urbanisée ou non, le principe est l'autorisation, en veillant néanmoins à ce que l'aléa soit porté à la connaissance des maîtres d'œuvre ».

Section 1 : Nature de l'occupation du sol

Article AUCh1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'utilisation et occupations du sol présentant un caractère de nuisance et non compatibles avec le caractère de la vie urbaine ; notamment :

- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article AUCh2 ;
- Les activités industrielles, sauf celles mentionnées à l'article AUCh2 ;
- Les entrepôts ;
- Les élevages de toute nature, privés ou professionnels, et les **constructions** qui y sont liées ;
- Le camping ;
- Le stationnement de caravanes isolées soumises à autorisation (article R443-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les **ICPE** ;
- Les **carrières** ;
- Le stockage et le traitement des déchets ;
- Les aires réservées aux gens du voyage ;
- Les **affouillements et exhaussements de sols** prévus à l'article R442-2 c) du Code de l'Urbanisme ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPRI, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPRI. On se reportera aux PPRI en vigueur, annexés au présent PLU.

Article AUCh2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol, susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, ci-après :

- Les **constructions** destinées à de l'habitat ;
- Les **constructions** destinées aux activités hôtelières ;
- Les **constructions** destinées aux bureaux ;
- Les **constructions** destinées aux commerces ;
- Les **constructions** destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les **constructions** destinées à de l'artisanat, à condition :
 - o Qu'elles ne soient pas de nature à portée atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - o Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - o Et que leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment voie de circulation) et les autres équipements collectifs.
- Les **affouillements et exhaussements du sol** sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des **constructions** et installations autorisées dans la zone ;

- Les déblais/**remblais** nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale).

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPRI, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPRI. On se reportera aux PPRI en vigueur, annexés au présent PLU.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article AUCh3 : Conditions de **desserte** des terrains par les voies publiques ou privées et d'**accès** aux voies ouvertes au public

Accès

Les **accès** doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Les **accès** doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'**accès** sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'**accès** dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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

La création de voies, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimum suivantes :

- Pour les voies destinées à desservir une à cinq habitations :
 - o Largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- Pour les voies destinées à desservir plus de cinq habitations :
 - o Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AUCh4 : Conditions de **desserte** des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute **construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite. Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute **construction** nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf impossibilité technique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Toute **construction** à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

Eaux pluviales

Le SDEP est présent en annexe.

Toute **construction** à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les **constructions** et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

Le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

L'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Les **accès** (ponceau) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle **construction** devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité respectant l'intervalle de durée de vidange vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

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

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

Electricité et téléphonie

Pour toute **construction** ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. Le réseau de câbles torsadés installés sur les **façades** sera cependant admis sur les immeubles existants chaque fois que l'architecture des **façades** permettra l'insertion discrète et harmonieuse des dits câbles. L'alimentation aérienne sur poteaux et consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Gaz

L'alimentation en gaz devra être réalisée avec des tuyaux encastrés, non visibles en **façade**.

Article AUCh5 : Implantation des **constructions** par rapport aux **voies et emprises publiques**

Cas général :

Les **constructions** doivent être implantées avec un recul minimum, pour tous leurs niveaux, de 3 mètres des limites séparatives s'ils sont grevés d'un chemin privé, ou d'un chemin de servitude et/ou de tréfonds et à 8 mètres de l'**axe de la route**.

Les **constructions** doivent être implantées avec un recul minimum, pour tous leurs niveaux, de 15 mètres par rapport à l'**axe de la route** départementale hors agglomération⁴.

Cas particuliers :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises et/ou imposées au titre des OAP.

Article AUCh6 : Implantation des **constructions** par rapport aux **limites séparatives**

Les **bâtiments** peuvent être édifiés sur une ou plusieurs **limites séparatives** latérales.

Les **bâtiments** ou parties de **bâtiment** non implantés en limite parcellaire doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tout point du **bâtiment** et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

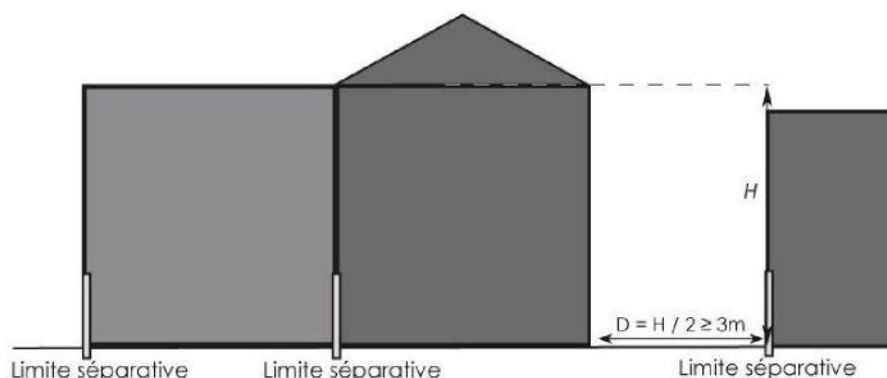


Figure 17 : Implantation d'une **construction** en fonction des **limites séparatives**

⁴ Hors agglomération signifie hors des espaces géographiques entre panneau d'entrée et de sortie de la commune.

Exceptions et cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou de restauration de **bâtiments** existants qui pourront être réalisés selon les implantations existantes.

Entre 0 et 3 mètres, les constructions **annexes** (hormis les piscines) accolées au corps principal de la construction sont possibles, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 2,20 mètres à l'**égout du toit** par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et que la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excède pas 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux piscines.

En présence d'un ruisseau ou d'un fossé hydraulique sur la propriété, une marge de recul de 10 mètres par rapport à la rive sera à respecter.

En compatibilité avec ce qui est inscrit dans les OAP.

Article AUCh7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUCh8 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des **constructions** ne peut excéder 75% de la surface totale de l'**unité foncière**. Par déduction, 25% minimum du reste de l'**unité foncière** sera réservée à des **espaces libres** (toitures plates végétalisées, **façades** végétalisées, dalles alvéolées végétalisées...).

Article AUCh9 : Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximum

La hauteur maximale des **constructions** en **façade** sur rue doit être au plus égale à celle au **bâtiment** adjacent le plus élevé.

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

En aucun cas la hauteur des **constructions** ne pourra excéder 9 mètres au **faîtage** comptée à partir du niveau du sol pour les **constructions** en **façade** sur rue, et du terrain naturel pour les autres implantations.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les **annexes** fonctionnelles cheminées, machinerie d'ascenseur, etc. ...).

Exceptions

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques.

En cas de réfection des toitures pour isolation thermique d'une **construction** existante, un dépassement de 0,40 m est toléré si la hauteur de ladite **construction** dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

La hauteur des **constructions** et installations relatives aux **bâtiments** publics et/ou d'intérêt général n'est pas réglementée, mais doit respecter les caractéristiques des **constructions** traditionnelles de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

Cas particulier des clôtures :

Les hauteurs des **clôtures** sont mesurées par rapport au terrain naturel.

Les murs pleins peuvent être de même nature que le **bâtiment** principal.

Les **clôtures** avec des haies sont autorisées (art. R111-27 et R151-12 du Code de l'Urbanisme).

Les **clôtures** en bois, y compris celles constituées de panneaux pleins sont autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

En **façade** des rues ouvertes à la circulation publique, les murs pleins sur toute la hauteur sont interdits. Les **clôtures** peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m ; la hauteur totale de la **clôture** ne peut dépasser 1,80 m. La proportion entre mur bahut et **clôture** doit être respectivement d'1/3 maximum pour 2/3 minimum de **clôture**.



Figure 18 : Hauteurs et proportions à respecter au niveau des murs bahuts et des clôtures

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

En **façade** des voies privées fermées à la circulation publique et sur les **limites séparatives**, les murs bahuts sont autorisés. La hauteur totale de la **clôture** ne peut dépasser 1,80 m. Cette possibilité devra répondre à des situations et des besoins précis et ne pourra excéder plus d'1/4 du périmètre de la parcelle.

Exceptions : autour des ouvrages techniques, des **bâtiments** et équipements publics, pour des raisons de sécurité, ainsi que autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des **clôtures** peut être portée à 2,50 m.

En compatibilité avec ce qui est inscrit dans les OAP.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les **clôtures** devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article AUCh10 : Aspect extérieur des **constructions** et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

En compatibilité avec ce qui est inscrit dans les OAP.

Les **constructions** doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les **constructions** seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les **remblais** ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de **clôtures**, les **bâtiments annexes** doivent être traités comme le **bâtiment** principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les **constructions**, par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des **bâtiments** ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R111-27 et R151-12 du Code de l'Urbanisme).

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

Volume de la **construction**

Les volumes de la **construction** devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des **bâtiments** voisins en bon état de conservation.

Matériaux et enduits :

Les **façades**

Pour toutes les **constructions** les couleurs des **façades** et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant (art. R111-27 et R151-12 du Code de l'Urbanisme).

Les **toitures**

Les toitures à pentes des **bâtiments** principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit.

En cas d'**extension** d'une **construction** les tuiles devront être de même nature que celles du **bâtiment** existant (sauf contrainte technique).

Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

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

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme.

Il est possible de disposer une fenêtre de toit par pan de toiture à condition que la largeur de la fenêtre reste inférieure à la hauteur de la dite fenêtre. En cas de réalisation d'ouvertures en toiture : L'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

- les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la limite de 0,5 m² environ et uniquement si la pose est encastrée dans la toiture (de type tabatière),
- les verrières ne sont autorisées que si elles sont situées près du faîtage, si elles sont plus hautes que larges et si elles couvrent au maximum 20% du pan de toit. Toutefois, les fenêtres de toiture peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).

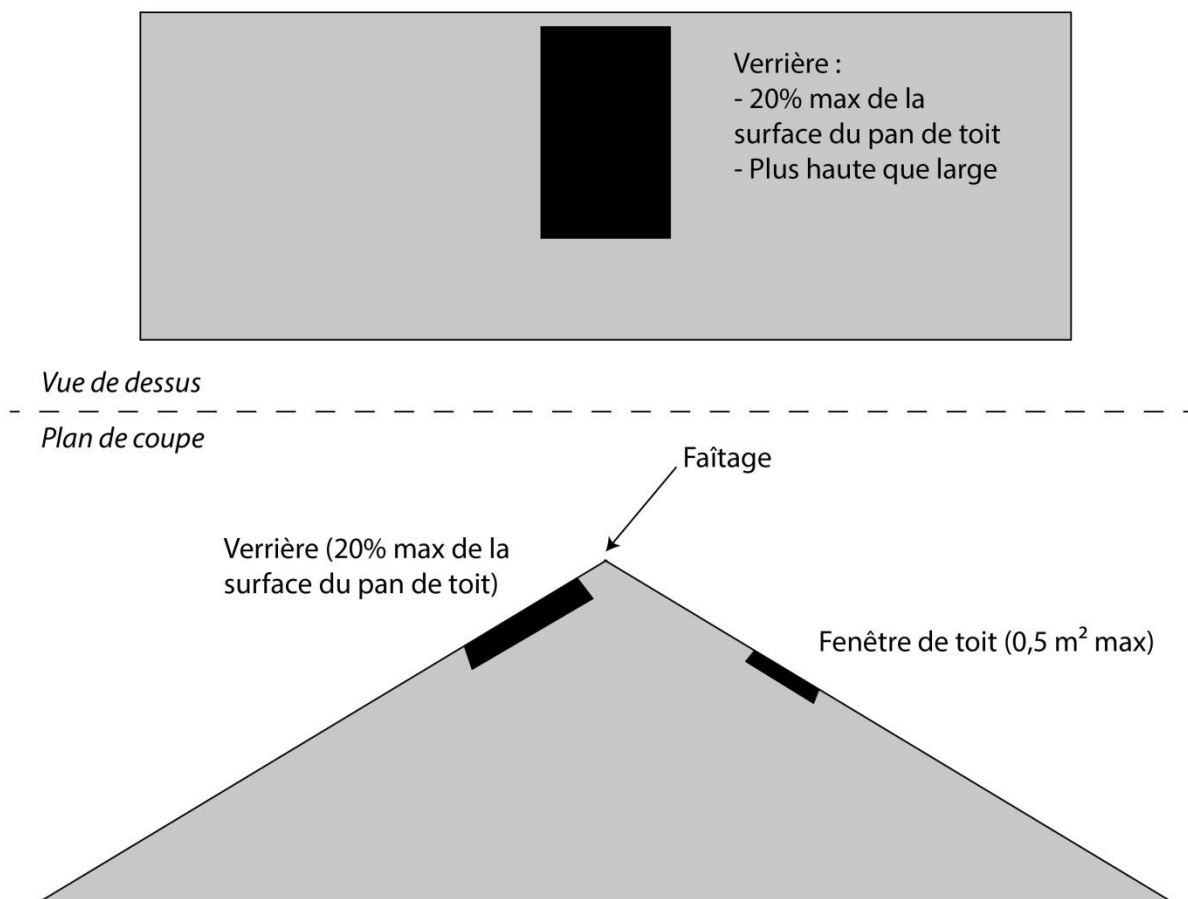


Figure 19 : Proportions des ouvertures de toitures autorisées

Devantures et façades commerciales

L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la **façade** à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit.

Il ne doit pas y avoir d'aménagements continus et uniformes sur des **bâtiments** contigus.

Les devantures d'une même **façade** doivent s'accorder (apparence, disposition des enseignes...).

La **façade** commerciale ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. L'enduit de **façade** ne doit pas être interrompu au rez-de-chaussée, sauf en présence d'une devanture ancienne en applique (bois).

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la **façade**.

Les climatiseurs devront être intégrés aux vitrines (pas de pose en **saillie** et visible depuis la rue). Le caisson des rideaux de protection métallique ne doit pas être positionné en **saillie**, ni rester apparent.

Les enseignes ne pourront pas dépasser l'**acrotère** ou l'**égout des toitures**. Elles seront intégrées à l'architecture des **bâtiments**.

Ouvertures

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

Toitures

Les pentes

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % (soit environ 16 à 19 °) avec un **faîtage** réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la **construction**. Les croquis suivants relatifs aux pentes sont exprimés en pourcentage (%), ainsi 30% est égal à une hauteur de 30 cms pour un mètre à l'horizontale.

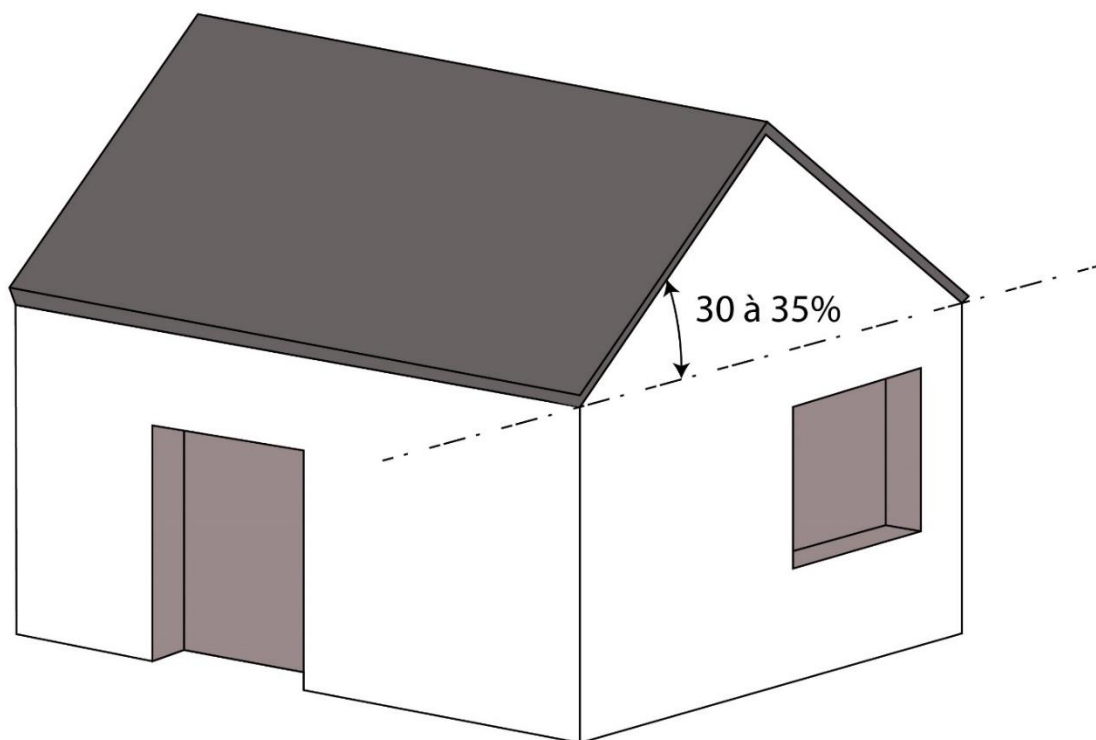


Figure 20 : Exemple de pente de toiture comprise entre 30% et 35% (soit environ 16 à 19 °)

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les **bâtiments annexes** de moins de 20 m², sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

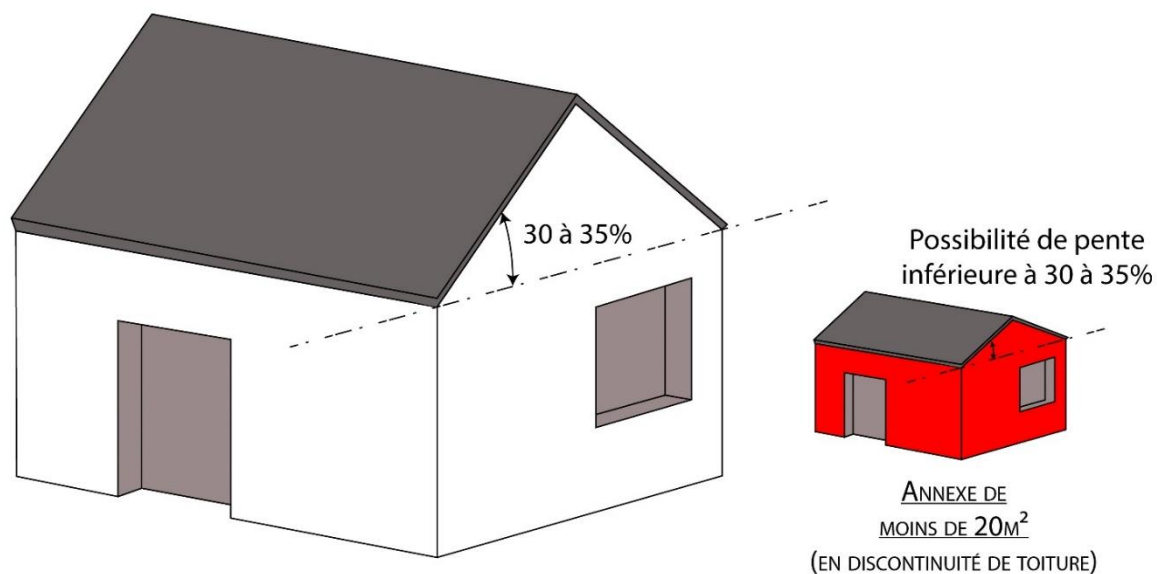


Figure 21 : Exemple de pente de toiture d'**annexe**, en discontinuité du bâti originel inférieure à la fourchette 30% à 35% (soit environ 16 à 19 °)

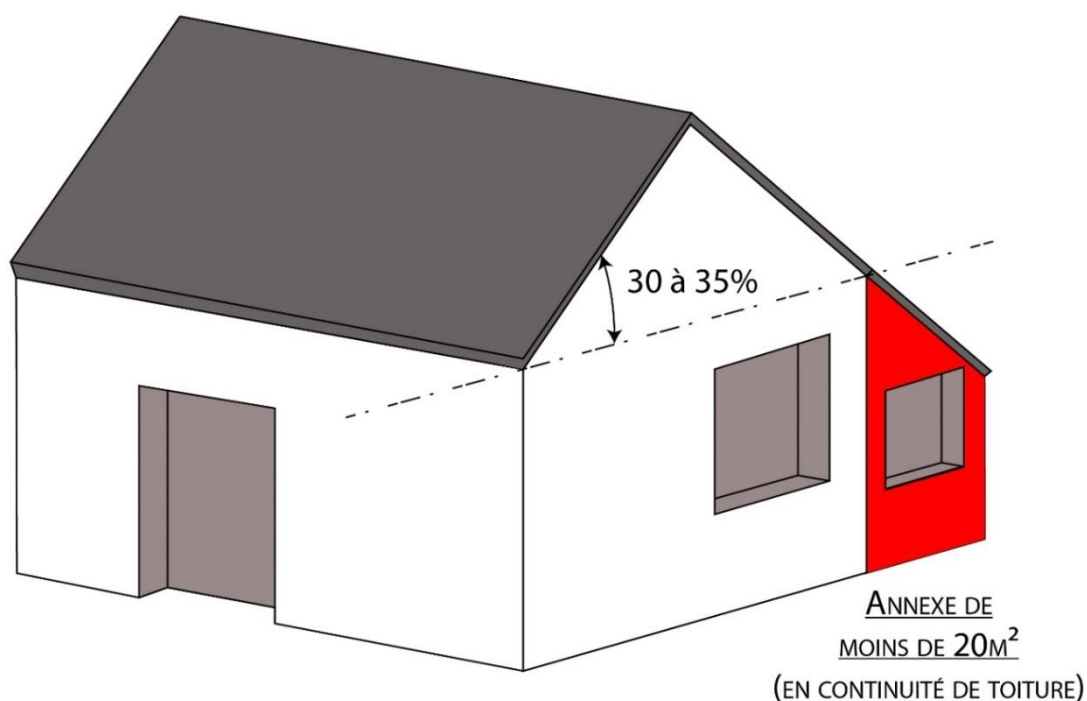


Figure 22 : Exemple de pente de toiture d'**annexe** en continuité du bâti originel, comprise entre 30% et 35% (soit environ 16 à 19 °)

Le **faîtage** pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les **constructions** en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

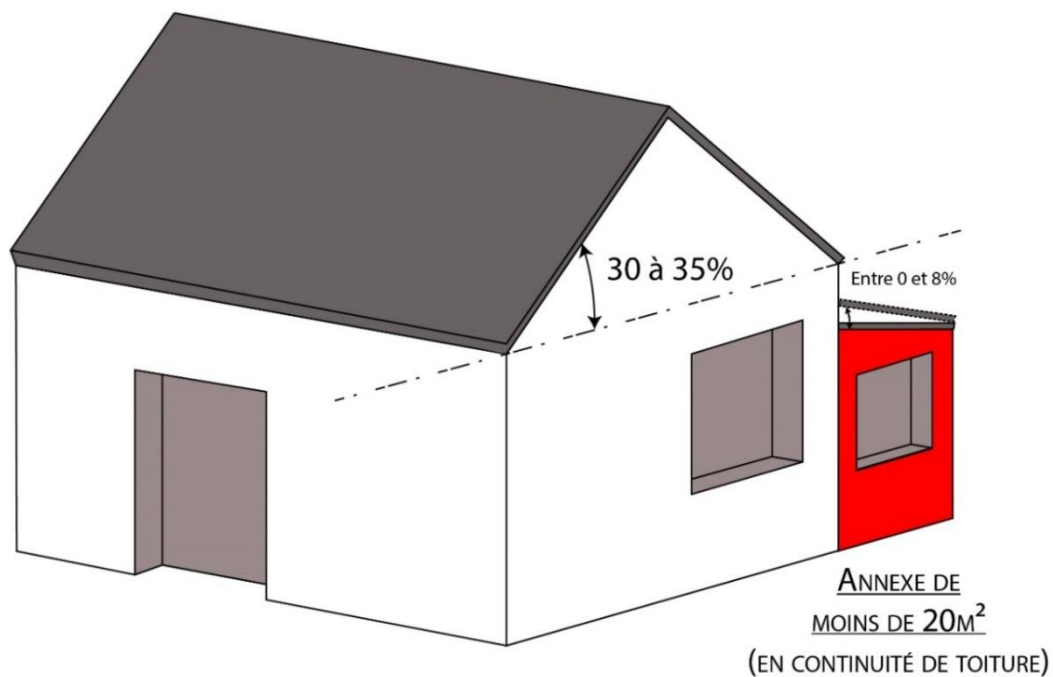


Figure 23 : Exemple de toiture terrasse ou légèrement inclinée (- de 8%) d'une **annexe** en continuité du bâti originel

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

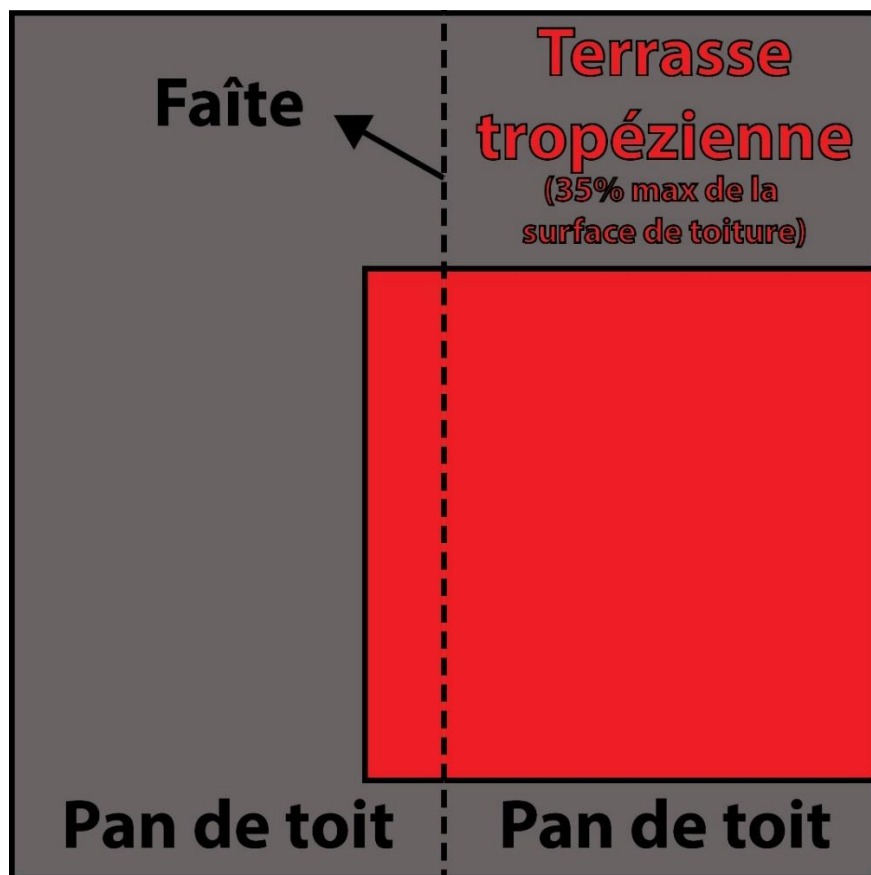


Figure 24 : Exemple de terrasse tropézienne autorisée (**Faîte/faîtage**, voir lexique)

Pour toutes **annexes** non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m² et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du **bâtiment** principal.

Ouvrages techniques, panneaux solaires et photovoltaïques

Dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïque, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni **saillie**.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des **bâtiments**.

Article AUCh11 : Stationnement

Cas général

Cet article est applicable :

- À tout projet de **construction**, à l'exception des **extensions** de moins de 50 m² de surface de plancher et de la reconstruction de la **surface de plancher** des **bâtiments** déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;
- Aux changements d'affectation des **constructions** pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des **constructions** et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison d'un emplacement par logement. La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les **accès** et aires de manœuvre.

Sur chaque **unité foncière**, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des **constructions** et installations doivent être déterminés en fonction du type de **constructions** et de leur fréquentation et notamment pour les **constructions** les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement pour toute **construction** ;
- Pour les opérations comportant 5 logements ou plus, deux places de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs sera exigée par tranche de 5 logements ;
- Pour les **constructions** à usage d'habitat collectif, il sera exigé 1.50 m² par logement réservé au stationnement des deux roues ;
- Un local à vélo à l'intérieur de chaque **bâtiment** est également exigé.

Constructions à destination de commerces de plus de 80 m² de surface de plancher :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de **surface de plancher** et 1 place « vélo » pour 2 places « voiture ».

Constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de **surface de plancher**.

Constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de **surface de plancher**.

Constructions à destination d'hôtels et de restaurants :

- 4 places de stationnement pour 5 chambres.
- 2 places de stationnement additionnel par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

La règle applicable aux **constructions** ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Impossibilité technique, architecturale ou urbanistique

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les aménagements destinés au stationnement devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article AUCh12 : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la **construction**. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes composées d'essences locales.

En compatibilité avec ce qui est inscrit dans les OAP.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Définition :

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, **espaces verts**), mais aussi à des surfaces ayant une perméabilité partielle (parking sur dalles engazonnées par exemple) ou à des dispositifs tels que les toitures végétalisées et **façades** vertes.

Modalités d'application :

Pour les **bâtiments** implantés en **retrait** l'espace compris entre l'**alignement** et les **bâtiments** doit être aménagé en surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Le calcul des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables qui s'applique pour les unités foncières privatives ne prend pas en compte les **espaces verts** collectifs créés lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Pour les opérations groupées et ensembles d'habitation de plus de 5 lots ou logements, quel que soit le secteur, il doit être créé un jardin ou un espace vert paysager collectif en pleine terre. Cet espace ne peut être inférieur à 10 % de la surface de l'**unité foncière**.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un **arbre de haute tige** pour 4 emplacements. Les plantations effectuées seront composées d'essences locales.

Prescriptions de protection incendie : L'article L 134-6 du Code Forestier stipule qu'il est obligatoire de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts dans chacune des situations suivantes :

- Aux abords des **constructions**, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres,
- Aux abords des voies privées donnant accès à ceux-ci dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

De plus, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les plantations devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Section 3 : Performances énergétiques et réseaux de communication

Article AUCh13 : Les obligations imposées aux **constructions**, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUCh14 : Les obligations imposées aux **constructions**, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'**opérations d'ensemble**, chaque logement doit avoir accès à la technologie « fibre optique », sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les branchements aux fibres optiques doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions applicables aux zones agricoles

VII. Dispositions applicables à la zone A

Elles sont repérables via le sigle « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce sont les zones qui ont été le plus impactées dans les dernières décennies par l'urbanisation, ainsi au travers des récentes évolutions législatives et juridiques, elles sont de plus en plus préservées. Ainsi, plusieurs habitations auparavant dans des zones à caractère urbain dans le POS, sont intégrées en zone agricole (ou naturelle selon les lieux) pour éviter qu'un étalement urbain plus prégnant se déclare. Toute **construction** de nouveau **bâtiment** à usage d'habitation y est proscrite à moins qu'il ne soit directement lié et nécessaire à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'il soit regroupé autour du siège d'exploitation. Aussi, aucun changement de destination n'est à mentionner. Les coupures d'urbanisation doivent être franches et matérialisées avec les zones urbaines limitrophes.

Deux secteurs sont identifiés :

- Ap, pour Agricole protégé, correspondant soit à des zones classées en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Duché D'Uzès, soit avec une qualité paysagère à préserver et *in fine* concernées par une inconstructibilité totale,
- Ah, pour Agricole hydratec, correspondant au descriptif de la zone agricole A mais qui compte tenu des études menées par le bureau d'études HYDRATEC en mai 2004 et mars 2005 est rendu totalement inconstructible. Toutes les parcelles concernées ont fait état de procédures de délocalisation en raison du risque prégnant d'inondation, sur Cruviers-Lascours, 9 constructions ont bénéficié de la procédure « Bachelot ».

Section 1 : Nature de l'occupation du sol

Article A1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans les secteurs Ap et Ah, toute **construction** est interdite.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPR, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPR. On se reportera aux PPR en vigueur, annexés au présent PLU.

Article A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent seules être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après et selon les conditions particulières suivantes :

A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation:

- Les **bâtiments** d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, dont les **ICPE**,
- Les **bâtiments** à destination d'habitation ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les **constructions** qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, ...), dans la limite d'une **construction** par exploitation, d'une **surface de plancher** maximale totale de 120 m² et d'une **emprise au sol** maximale de 120 m² (**extensions** et **annexes** comprises), et sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment d'exploitation soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier ce bâtiment à usage d'habitation. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en **extension** d'un bâtiment d'exploitation (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 50 m² de **surface de plancher** à condition que cette activité s'inscrive dans le prolongement de la production agricole et utilise l'exploitation comme support,
- Les **constructions** et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale dans l'**unité foncière** où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes et non rattachées à une exploitation agricole, seuls peuvent être autorisés :

- L'**extension** des locaux à usage d'habitation existants à condition que cette **extension** soit mesurée, au maximum de 20%, pour une **surface de plancher** qui ne devra pas excéder 150m² pour l'ensemble de la **construction, extensions** comprises, et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire ;
- Les **constructions** nouvelles à usage d'**annexes** à l'habitat existant à condition qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 30 m² par **unité foncière**. Les **annexes**, hormis les piscines, doivent être limitées à une **annexe** par unité d'habitation et être distantes de 10 mètres maximum en tous points de celle-ci ;
- Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des **constructions** existantes.

Les piscines :

Elles sont autorisées, à condition que l'**unité foncière** supporte une **construction** à destination d'habitation, dans la limite d'une piscine maximum par habitation. En outre, elle sera située à une distance maximale de 15 mètres en tous points par rapport à l'habitation.

Dans les secteurs Ap, toute **construction** est interdite.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPRI, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPRI. On se reportera aux PPRI en vigueur, annexés au présent PLU.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Conditions de **desserte** des terrains par les voies publiques ou privées et d'**accès** aux voies ouvertes au public

Accès

Les **accès** doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'**accès** sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les **accès** doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

En cas d'**accès** dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Les **constructions** doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

D'une part à l'importance et à la destination des **constructions** à édifier, d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Article A4 : Conditions de **desserte** des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute **construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (**bâtiment** à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé.

Assainissement

Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute **construction** nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf impossibilité technique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute **construction** génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public, au moment de création de ce dernier ou en accord avec le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le SDEP est présent en annexe.

Les **constructions** et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

Le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

L'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Les **accès** (ponceau) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle **construction** devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité respectant l'intervalle de durée de vidange vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

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

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

Electricité et téléphonie

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

L'alimentation aérienne sur poteaux et consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

Gaz

L'alimentation en gaz devra être réalisée avec des tuyaux encastrés, non visibles en **façade**.

Article A5 : Implantation des **constructions** par rapport aux **voies et emprises publiques**

Les **constructions** doivent être implantées avec un **retrait** au moins égal à 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPRI, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPRI. On se reportera aux PPRI en vigueur, annexés au présent PLU.

Article A6 : Implantation des **constructions** par rapport aux **limites séparatives**

Toute **construction** nouvelle doit être implantée à une distance des **limites séparatives** de l'**unité foncière** au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

Article A7 : Implantation des **constructions** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A8 : **Emprise au sol** des **constructions**

Non réglementé.

Article A9 : Hauteur maximale des **constructions**

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement à **l'égout**, entre tout point des **façades** du **sol naturel** jusqu'à **l'égout du toit**.

La hauteur maximale des **constructions** et **extensions** nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des autres **constructions** ne pourra excéder 10 m par rapport au terrain naturel.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif.

Hauteur maximum

La hauteur maximale des **constructions** en **façade** sur rue doit être au plus égale à celle au **bâtiment** adjacent le plus élevé.

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

En aucun cas la hauteur des **constructions** ne pourra excéder 10 mètres au **faîtage** comptée à partir du niveau du sol pour les **constructions** en **façade** sur rue, et du terrain naturel pour les autres implantations.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les **annexes** fonctionnelles cheminées, machinerie d'ascenseur, etc. ...).

Exceptions

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques.

En cas de réfection des toitures pour isolation thermique d'une **construction** existante, un dépassement de 0,40 m est toléré si la hauteur de ladite **construction** dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

La hauteur des **constructions** et installations relatives aux **bâtiments** publics et/ou d'intérêt général n'est pas réglementée, mais doit respecter les caractéristiques des **constructions** traditionnelles de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

Cas particulier des clôtures :

Les hauteurs des **clôtures** sont mesurées par rapport au terrain naturel.

En **façade** des rues ouvertes et fermées à la circulation publique, ainsi que sur les **limites séparatives**, les murs pleins sur toute la hauteur sont interdits. Les **clôtures** peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m ; la hauteur totale de la **clôture** ne peut dépasser 1,80 m. La proportion entre mur bahut et **clôture** doit être respectivement d'1/3 maximum pour 2/3 minimum de **clôture**.



Figure 25: Hauteurs et proportions à respecter au niveau des murs bahuts et des clôtures

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les **clôtures** devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article A10 : Aspect extérieur des **constructions** et aménagement de leurs abords

Constructions à usage d'habitation

Les **constructions** à usage d'habitation doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour toutes les **constructions**, à l'exception des **constructions** à usage d'équipement public et des vérandas, les toitures doivent être soit :

- A au moins deux versants (pouvant présenter une croupe en extrémité d'îlot), avec des matériaux de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.
- Ou de type Toit Terrasse.

Les antennes paraboliques devront être placées de manière à ne pas être visible depuis la rue.

Les revêtements de **façade** doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

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

Cas particulier des devantures et des enseignes :

Les devantures et les enseignes doivent prendre en compte l'architecture du bâti dans lequel elles s'insèrent, notamment pour ce qui concerne le volume, les ouvertures, la modénature, les matériaux utilisés, la couleur. En particulier, la devanture ne devra pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les **annexes** sont soumises aux mêmes règles que le bâti principal.

Cas particulier des clôtures :

Les haies de **clôture** devront être éloignées de 8 mètres par rapport à l'**axe de la voie**.

Seules les **clôtures** de type agricole (fils de fer, grillages, **clôtures** en bois) ou constituées de haies vives avec essences locales sont autorisées.

Les **clôtures** perméables permettant la circulation de la faune sont recommandées.

Cas particulier des équipements techniques d'intérêt public :

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les **clôtures** devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article A11 : Stationnement

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

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les **accès** et aires de manœuvre.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les aménagements destinés au stationnement devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article A12 : *Espaces libres*, aires de jeux et de loisirs et plantations

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts admis à l'article A2.

Prescriptions de protection incendie : L'article L 134-6 du Code Forestier stipule qu'il est obligatoire de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts dans chacune des situations suivantes :

- Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres,
- Aux abords des voies privées donnant accès à ceux-ci dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Dans l'enveloppe des zones définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »), les plantations devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI.

Section 3 : Performances énergétiques et réseaux de communication

Article A13 : Les obligations imposées aux **constructions**, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A14 : Les obligations imposées aux **constructions**, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones naturelles

IX. Dispositions applicables à la zone N

Elles sont repérables via le sigle « N ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère paysager autour d'un élément bâti historique remarquable.

Trois secteurs existent :

- Les secteurs Ni, pour Naturel inondable, qui correspondent à des parties urbanisées, déclassées en raison d'un risque moyen ou fort mentionné au PPRI. Pour tous travaux, **construction**, ou installation, on se réfèrera au PPRI en vigueur,
- Nh, pour Naturel hydratec, correspondant au descriptif de la zone Naturelle N mais qui compte tenu des études menées par le bureau d'études HYDRATEC en mai 2004 et mars 2005 est rendu totalement inconstructible. Toutes les parcelles concernées ont fait état de procédures de délocalisation en raison du risque prégnant d'inondation, sur Cruviers-Lascours, 9 constructions ont bénéficié de la procédure « Bachelot »,
- Le secteur Np, pour Naturel protégé, qui correspond à des parties non constructibles en raison de la qualité paysagère du site,
- Les secteurs Nzh, pour Naturel Zone Humide, qui correspondent à des zones de préservation et de restauration du fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides stipulés au sein du SDAGE [Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux] et du SAGE [Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux] en vigueur. Tous travaux nécessite de respecter des prérogatives stipulées dans l'article N2,
- Nzhh, pour Naturel Zone Humide hydratec, correspondant au descriptif de la zone Nzh mais qui compte tenu des études menées par le bureau d'études HYDRATEC en mai 2004 et mars 2005 est rendu totalement inconstructible. Toutes les parcelles concernées ont fait état de procédures de délocalisation en raison du risque prégnant d'inondation, sur Cruviers-Lascours, 9 constructions ont bénéficié de la procédure « Bachelot ».

Section 1 : Nature de l'occupation du sol

Article N1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans les secteurs Nh et Nzhh, toute **construction** est interdite.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPRI, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPRI. On se reportera aux PPRI en vigueur, annexés au présent PLU.

Article N2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs N, seuls sont autorisés les ouvrages techniques et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'**unité foncière** où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune nuisance ou gêne pour l'exploitation agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- L'aménagement et la reconstruction, dans la limite de 10 ans après le sinistre, des **bâtiments** existants, même dégradés, en tenant compte de la qualité architecturale du bâti original, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures, ...
- L'**extension** des locaux à usage d'habitation existants à condition que cette **extension** soit mesurée, au maximum de 20%, pour une **surface de plancher** qui ne devra pas excéder 200 m² pour l'ensemble de la **construction, extensions** comprises, et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire ;
- Les **constructions** nouvelles à usage d'**annexes** à l'habitat existant à condition qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 30 m² par **unité foncière** ;
- Les piscines sont autorisées, à condition que l'**unité foncière** supporte une **construction** à destination d'habitation, dans la limite d'une piscine maximum par habitation. En outre, elle sera située à une distance maximale de 15 mètres en tous points par rapport à l'habitation.

Dans le secteur Np, ne sont admis que les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services d'intérêt publics (transformateurs, postes de relèvement, abribus, ... etc) sous réserve d'être compatible avec le caractère de protection paysagère a du secteur.

Dans les secteurs Ni, pour tous travaux, construction ou installation, on se référera au règlement du PPRI en vigueur.

Dans les secteurs Nzh, tous travaux et installations susceptibles de porter atteinte à ces milieux sensibles du point de vue écologique imputent des mesures de compensation de l'ordre de 200% de la surface perdue d'après le SDAGE. L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement permet de se renseigner sur les seuils effectifs (autorisation ou déclaration) pour le montage de « dossier loi sur l'eau ».

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPRI, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPRI On se reportera aux PPRI en vigueur, annexés au présent PLU.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Conditions de **desserte** des terrains par les voies publiques ou privées et d'**accès** aux voies ouvertes au public

Accès

Les **accès** doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'**accès** sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les **accès** doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

En cas d'**accès** dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Les **constructions** doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

D'une part à l'importance et à la destination des **constructions** à édifier, d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Article N4 : Conditions de **desserte** des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute **construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (**bâtiment** à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé.

Assainissement

Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute **construction** nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf impossibilité technique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute **construction** génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public, au moment de création de ce dernier ou en accord avec le gestionnaire du réseau.

Cas particulier de la zone Ni : Toute **construction** à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. Aussi, pour tous travaux ou installation, on se référera au règlement du PPRI en vigueur.

Eaux pluviales

Le SDEP est présent en annexe.

Les **constructions** et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

Le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

L'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Les **accès** (ponceau) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle **construction** devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité respectant l'intervalle de durée de vidange vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

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

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

Electricité et téléphonie

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

L'alimentation aérienne sur poteaux et consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

Gaz

L'alimentation en gaz devra être réalisée avec des tuyaux encastrés, non visibles en *façade*.

Article N5 : Implantation des *constructions* par rapport aux *voies et emprises publiques*

Les *constructions* doivent être implantées avec un *retrait* au moins égal à 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les PPRI, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des PPRI. On se reportera aux PPRI en vigueur, annexés au présent PLU.

Article N6 : Implantation des *constructions* par rapport aux *limites séparatives*

Toute *construction* nouvelle doit être implantée à une distance des *limites séparatives* de l'*unité foncière* au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

Article N7 : Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N8 : *Emprise au sol* des *constructions*

Non réglementé.

Article N9 : Hauteur maximale des *constructions*

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement à *l'égout*, entre tout point des *façades* du *sol naturel* jusqu'à *l'égout du toit*.

La hauteur maximale des *constructions* et *extensions* nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des autres *constructions* ne pourra excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif.

Cas particulier de la zone Ni :

Pour tous travaux ou installation, on se référera au règlement du PPRI en vigueur.

Hauteur maximum

La hauteur maximale des *constructions* en *façade* sur rue doit être au plus égale à celle au *bâtiment* adjacent le plus élevé.

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

En aucun cas la hauteur des **constructions** ne pourra excéder 10 mètres au **faîtage** comptée à partir du niveau du sol pour les **constructions** en **façade** sur rue, et du terrain naturel pour les autres implantations.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les **annexes** fonctionnelles cheminées, machinerie d'ascenseur, etc. ...).

Exceptions

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques.

En cas de réfection des toitures pour isolation thermique d'une **construction** existante, un dépassement de 0,40 m est toléré si la hauteur de ladite **construction** dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

La hauteur des **constructions** et installations relatives aux **bâtiments** publics et/ou d'intérêt général n'est pas réglementée, mais doit respecter les caractéristiques des **constructions** traditionnelles de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

Cas particulier des clôtures :

Les hauteurs des **clôtures** sont mesurées par rapport au terrain naturel.

En **façade** des rues ouvertes et fermées à la circulation publique, ainsi que sur les **limites séparatives**, les murs pleins sur toute la hauteur sont interdits. Les **clôtures** peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m ; la hauteur totale de la **clôture** ne peut dépasser 1,80 m. La proportion entre mur bahut et **clôture** doit être respectivement d'1/3 maximum pour 2/3 minimum de **clôture**.



Figure 26: Hauteurs et proportions à respecter au niveau des murs bahuts et des clôtures

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les **clôtures** devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article N10 : Aspect extérieur des **constructions** et aménagement de leurs abords

Constructions à usage d'habitation

Les **constructions** à usage d'habitation doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les **constructions**, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des **bâtiments** ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du Code de l'Urbanisme).

Pour toutes les **constructions** les couleurs des **façades** et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant (art. R111-27 et R151-12 du Code de l'Urbanisme).

Le choix et l'implantation de la **construction** devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Les revêtements de **façade** doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les **annexes** sont soumises aux mêmes règles que le bâti principal.

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

Cas particulier des devantures et des enseignes :

Les devantures et les enseignes doivent prendre en compte l'architecture du bâti dans lequel elles s'insèrent, notamment pour ce qui concerne le volume, les ouvertures, la modénature, les matériaux utilisés, la couleur. En particulier, la devanture ne devra pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les **annexes** sont soumises aux mêmes règles que le bâti principal.

Cas particulier des clôtures :

Les haies de **clôture** devront être éloignées de 8 mètres par rapport à l'**axe de la voie**.

Seules les **clôtures** de type agricole (fils de fer, grillages, **clôtures** en bois) ou constituées de haies vives avec essences locales sont autorisées.

Les **clôtures** perméables permettant la circulation de la faune sont recommandées.

Cas particulier des équipements techniques d'intérêt public :

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les **clôtures** devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article N11 : Stationnement

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

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les **accès** et aires de manœuvre.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le PPRI, les aménagements destinés au stationnement devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI. On se reportera au PPRI en vigueur, annexé au présent PLU.

Article N12 : **Espaces libres**, aires de jeux et de loisirs et plantations

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts admis à l'article N2.

Prescriptions de protection incendie : L'article L 134-6 du Code Forestier stipule qu'il est obligatoire de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts dans chacune des situations suivantes :

- Aux abords des **constructions**, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres,
- Aux abords des voies privées donnant accès à ceux-ci dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Dans l'enveloppe des zones définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »), les plantations devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du PPRI.

Section 3 : Performances énergétiques et réseaux de communication

Article N13 : Les obligations imposées aux **constructions**, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N14 : Les obligations imposées aux **constructions**, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Glossaire

Loi ALUR (2014) : Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

Loi SRU (2000) : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

ICPE : Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLH : Programme local de l'habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

PPRi : Plan de Prévention du Risque inondation

RD : Route Départementale

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDEP : Schéma Directeur des Eaux Pluviales

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Zones A : Zones agricoles

Zone AU : Zones à urbaniser

Zones N : Zones naturelles

Zones U : Zones urbaines