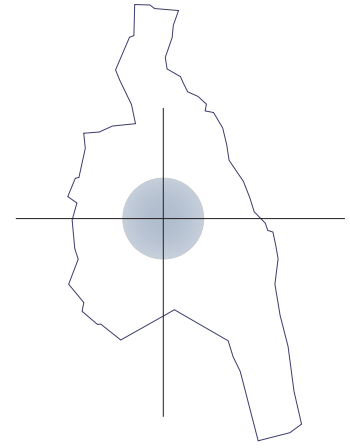




PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE **MUS**

2^{ème} MODIFICATION

3-1 RÈGLEMENT

JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.



Élaboration :	22 février 2008
1 ^{ère} révision :	27 mai 2019
Mise à jour :	30 août 2019
1 ^{ère} modification :	18 décembre 2020
2 ^{ème} modification :	23 mai 2024

SOMMAIRE

	page
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
I- Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme.....	5
II- Application cumulative des dispositions du Code de l'urbanisme visées à l'article R111-1.....	5
III- Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols..	6
IV- Division du territoire en zones.....	7
V- Emplacements réservés, espaces boisés classés et trame paysagère.....	9
VI- Risques majeurs.....	10
VII - Dispositions applicables aux ouvrages et installations d'intérêt général.....	12
VIII- Dispositions relatives au stationnement.....	12
IX- Défrichement.....	12
X- Lexique du règlement.....	13
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	15
CHAPITRE I : zone UA.....	17
CHAPITRE II : zone UC.....	25
CHAPITRE III : zone UD.....	35
CHAPITRE IV : zone UE.....	45
CHAPITRE V : zone UP.....	51
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU).....	57
CHAPITRE I : zone 2AUc.....	59
CHAPITRE II : zone 2AUe.....	69
CHAPITRE III : zone 2AUp.....	75
 TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)	81
CHAPITRE I : zone A.....	83
CHAPITRE II : zone N.....	91
 ANNEXE : NUANCIER COMMUNAL	



TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme. Ses dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.
Il s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISÉES À L'ARTICLE R.111-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.111-1 du code de l'urbanisme dispose :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence, s'appliquent cumulativement au présent règlement de PLU, et dans toutes les zones de celui-ci, les règles ci-après :

R.111-2 : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

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

R.111-21 : «La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.»

R.111-22 : «La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° 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 ;

8° 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.»

R.111-23 : «Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

ARTICLE 3 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1- Les lois codifiées aux articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.101.1 : principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- L.101.2 : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,
- L.131-3 à L.131-7 : les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA), les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

2- Les autres textes, codifiés dans les différents codes :

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,
- la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres,
- la loi «paysage» du 8 janvier 1993,
- la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999,
- la loi du 17 janvier 2001, l'ordonnance du 20 février 2004 et le décret du 5 juin 2004, entré en vigueur le 1^{er} août 2004,
- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,
- la loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain,
- la loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004,
- la loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,

- la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- la loi (DALO) du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable,
- la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1),
- la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2),
- la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
- la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

3- Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

4- Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques..

5- Les articles L.102-13 et L.153-11 du code de l'urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

6- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.151-43 et L.153-60 du code de l'urbanisme et mentionnées en annexes. À l'expiration d'un délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

La liste et la description des servitudes est annexée au présent PLU.

7- La protection des vestiges archéologiques en application du Code du patrimoine : En application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

Chacune de ces zones est définie par le code de l'urbanisme en ces termes :

- **Les zones urbaines** – L'article R.151-18 du code de l'urbanisme dispose : «Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»
- **Les zones à urbaniser** – L'article R.151-20 du code de l'urbanisme dispose : «Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont

autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».

- **Les zones agricoles** – L'article R.151-22 du code de l'urbanisme dispose : «Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.».

L'article R.151-22 du code de l'urbanisme précise : «Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

- **Les zones naturelles et forestières** – L'article R.151-24 du code de l'urbanisme dispose : «Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».

L'article R.151-25 du code de l'urbanisme précise : «Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

En cas de contradiction entre plusieurs documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus petite échelle sont seuls retenus comme valables.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

ARTICLE 5 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER), ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) ET TRAME PAYSAGÈRE

1. Les emplacements réservés tels que mentionnés à l'article L151-41 et aux articles R151-34, L152-2 et L230-1 du code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe dans le document des annexes.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

2. Les espaces boisés classés au titre des articles L113-1, L113-2, R421-23 et R421-23-2 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

3. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 d) du code de l'urbanisme.

Les clôtures édifiées dans un secteur identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R421-12.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L151-19.

ARTICLE 6 – RISQUES MAJEURS

I- Le risque d'incendie :

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES RELATIVES AUX CONTRAINTES LIÉES À L'ACCESSIBILITÉ DES ENGINS DE SECOURS ET À L'ORGANISATION DE LA DÉFENSE INCENDIE

ACCESSIBILITÉ :

1 - Afin de permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, les voiries devront avoir les caractéristiques minimales imposées par la réglementation en vigueur : Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, (Arrêté du 31/01/1986).

1.1 - En ce qui concerne tous les nouveaux projets de réalisation d'établissements recevant du public ou d'établissements classés pour la protection de l'environnement, le nombre et la largeur des voies de circulation seront déterminés par la S.D.I.S. en fonction de la catégorie de l'établissement, lors de l'examen des dossiers d'autorisation d'exploiter ou de permis de construire.

1.2 - Point de retournement : lorsqu'un projet de voirie en impasse d'une longueur de plus de 100 mètres (ex : projet de lotissement) est destinée à desservir exclusivement des habitations de 1ère ou 2ème famille, le S.D.I.S. imposera au concepteur du projet de prévoir à l'extrémité de cette voie une zone de retournement utilisable par les véhicules d'incendie.

Les voiries en impasse destinées à desservir tous les autres types de projets d'urbanisme ne sont pas admises.

Cette plate-forme (Té de retournement, placette circulaire) doit comporter des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11 mètres et le rayon extérieur supérieur ou égal à 15,5 mètres (*).

(*) Calcul du rayon extérieur minimum : rayon intérieur de 11 mètres + bande de roulement de 3 mètres + sur largeur de : $15/11$ soit 1,36 = au total : 15,36 mètres arrondis à 15,50 mètres.

1.3 - Pour les constructions situées à plus de 100 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimale de 3 mètres, d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes.

1.4 - Tous les projets d'installation de bornes rétractables, de barrières ou tout autre dispositif interdisant temporairement ou non la circulation automobile sur les voies utilisées par les Sapeurs-Pompiers lors des interventions de secours, doivent être soumis à l'avis technique du S.D.I.S.

DÉBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE

Articles L 322.3 et L 322.3-1 du Code Forestier (Loi n° 92-613 du 6 juillet 1992)

Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L 321-1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L 321-6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires dans les zones suivantes :

- a) abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;
- b) terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- c) terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L 311-1, L 315-1 et L 322-2 du code de l'urbanisme ;
- d) terrains mentionnés à l'article L 443-1 du code de l'urbanisme.

Dans les cas mentionnés au a ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et des ses ayants droit.

Dans les cas mentionnés aux b, c et d ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

En outre, le maire peut :

1° porter de cinquante à cent mètres l'obligation mentionnée au a ci-dessus ;

2° décider qu'après une exploitation forestière le propriétaire ou ses ayants droit doivent nettoyer les coupes des rémanents et branchages ;

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt définis par l'article 21 de la loi n° 91.5 du 3 janvier 1991 modifiant diverses dispositions intéressant l'agriculture et la forêt peuvent imposer dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

Lorsque les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé doivent, en application des articles L 322.1 et L 322.3, s'étendre au-delà des limites de la propriété concernée, le propriétaire ou l'occupant du ou des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à une obligation de débroussaillage qui n'exécuteraient pas eux-mêmes ces travaux ne peuvent s'opposer à leur réalisation par celui qui en a la charge.

II- Le risque technologique lié aux canalisations de transport de marchandises dangereuses :

La commune est soumise à un risque technologique lié à la traversée du territoire communal par 3 canalisations de transport de gaz (risque de rupture des gazoducs). Les zones de dangers établies au titre de la circulaire ministérielle n°2006-55 du 4 août 2006 sont repérées aux documents graphiques.

En application de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du Chapitre V du Titre V du Livre V du Code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques :

- les établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur (IGH) et les installations nucléaires de base (INB) ne peuvent être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (distance «PEL»), sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel,
- dans les zones de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de distance «IRE» des ouvrages, GRTgaz - Pôle Exploitation Rhône Méditerranée - Équipe Régionale Travaux Tiers Évolution des Territoires - 33, rue Pétrequin - BP 6407 - 694113 Lyon Cedex 06 doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Par ailleurs, conformément au Chapitre IV du Titre V du Livre V du Code de l'environnement :

- tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, doit consulter le «Guichet Unique des réseaux» (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) ou à défaut, se rendre en mairie afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité du projet puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT),
- les exécutants de travaux y compris ceux réalisation les voiries et branchements divers) doivent consulter également le Guichet Unique des réseaux et adresse aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R554-26 du Code de l'environnement, lorsque le nom de GRTgaz est mentionné en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.

III- Les zones de prudence

Des zones de prudence d'une largeur de 60 mètres de part et d'autre de la ligne HT sont repérées en annexe graphique du PLU (pièce 4-2b) en vue de limiter l'exposition des populations sensibles aux champs électromagnétique conformément à l'Instruction du 15 avril 2013.

Dans ces zones, sont interdits tous nouveaux établissements sensibles tels que hôpitaux, maternités, crèches, établissements accueillant des enfants, ...

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Sous réserve du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées et aux Servitudes d'Utilité Publique, les équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques qui y sont liés sont autorisés en toutes zones du P.L.U.

Ces ouvrages ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les ouvrages concernant les réseaux divers (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'eaux usées, de télécommunication...) ou concernant les transports terrestres (autoroutes, routes, voies ferrées) fluviaux, maritimes ou aériens, ne sont pas soumis aux règles d'implantation, ni aux règles de densité.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT (ARTICLE L 151-33 DU CODE DE L'URBANISME CRÉÉ PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015)

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 9 – DÉFRICHEMENT

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'État. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'État, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L123-1 et L123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

ARTICLE 10 – LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

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

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

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES « U »

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone correspondant au centre ancien de la commune constitué essentiellement d'habitat ainsi que de services et d'activités diverses.

Cette zone urbaine dense est caractérisée par des constructions anciennes édifiées pour la plupart en ordre continu et à l'alignement de l'espace public.

La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

NOTA :

La zone UA fait l'objet en partie d'orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 2.2).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole, forestier et d'entrepôt,
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'activité commerciale ou artisanale sont admises sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances au regard des habitations voisines ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation ;
- Dans l'ensemble de la zone, tout programme de logements, comportant une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m², doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 20 % dudit programme ;
- Les travaux de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

Toute création d'accès nouveau ou transformation d'un accès existant est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§ 2 - Voirie

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et ne pas excéder 50 mètres de longueur.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public de collecte des eaux usées existant par des canalisations souterraines étanches et présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

2.3 - Assainissement- eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, leur rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Électricité - téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain sauf contrainte technique avérée.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§ 4 - Ordures ménagères

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions de construction, ou les nouvelles constructions autorisées à l'article 1 du présent règlement doivent être édifiées à l'alignement des voies ou dans le prolongement de la construction existante si celle-ci, n'est pas implantée à l'alignement de la voie.

Pour la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, il pourra être autorisé des implantations :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit à l'identique de son implantation avant démolition.

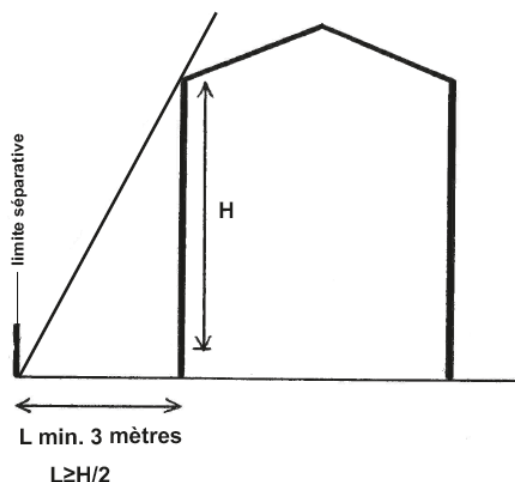
Nonobstant les dispositions précédentes, un retrait différent peut être autorisé :

- s'il permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle - ci,
- ou si le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.,
- ou si la construction intéresse un terrain présentant une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Cas particulier des piscines : Non réglementé

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, toute nouvelle construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative à condition qu'en tout point de la construction, la distance (L) soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).



Cas particulier des piscines :

Les piscines devront respecter une distance minimale de 1,00 m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) ainsi que les locaux destinés à recevoir les sanitaires (WC, douches...) pourront être implantés en limite séparative et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance minimale de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise au terrain naturel le plus bas

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1- Les toitures :

Les toits de toute construction, d'une pente comprise entre 15 et 33% devront être recouverts de tuile canal (de terre cuite), romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille).

Les souches de cheminées seront réalisées en maçonnerie de pierres apparentes jointoyées ou en maçonnerie enduites.

Afin de préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien, les toitures terrasses sont interdites.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être apposés sur la toiture ou intégrés à la toiture, en suivant la pente du toit.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

2- Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Pour les salles de séjour, des baies vitrées de grandes dimensions peuvent être admises sous réserve qu'elles soient en fond de loggia, à l'exclusion des aplombs de façades.

Les enduits seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton pierre du pays. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Ils seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect. La teinte des enduits sera choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, leur couleur sera celle de la tradition locale, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc. La finition sera talochée, grésée ou grattée.

Les enduits plastiques ou à base de ciment sont interdits.

Tout élément de modénature préexistant, mis en évidence notamment lors du décroûtage des façades, doit être maintenu et remis en valeur.

Les vérandas seront autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas simplement plaquées sur la façade mais intégrées avec au moins un mur latéral. Leur couverture sera constituée à l'identique de celle du corps principal. Les ossatures structurantes seront obligatoirement en métal ou en bois.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les façade(s) visibles depuis l'espace public sauf s'ils sont intégrés dans la construction par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les capteurs solaires et les paraboles sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

3- Les clôtures :

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

Ainsi, tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

La clôture permet, dans le centre ancien, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques architecturales traditionnelles des constructions de la rue doit être recherché.

Ainsi, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierres ou enduit s'il s'agit de recréer une continuité de la façade sur rue par le biais d'un mur clôture. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas un mètre de hauteur. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage rigide à la condition qu'il soit masqué par une haie vive composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Sont interdits :

- clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

4- Les matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, etc...

ARTICLE 11 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,30 m. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé" et à 2,00 mètres minimum s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal située à droite du sens de circulation.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m² de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.
- Pour les commerces : Les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 100 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 à 50 m².
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, il est imposé une place par tranche de 50 à 60 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les hôtels : une place de stationnement pour deux chambres et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place pour 10 chambres.
- Pour les salles de spectacles et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles)
 - deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espèces végétales nouvelles seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité à dominante d'habitat individuel groupé ou d'habitat intermédiaire. Elle comprend un secteur UCa correspondant à l'opération « Las Combes » et un secteur UCh destiné aux ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales.

NOTA :

La zone UC fait l'objet en partie d'orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 2.2).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole, forestier et d'entrepôt,
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

Toute construction est interdite **dans le secteur UCh**.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'activité commerciale ou artisanale sont admises sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances au regard des habitations voisines ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation ;
- Dans l'ensemble de la zone, tout programme de logements, comportant une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m², doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 20 % dudit programme ;
- Les travaux de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

Toute création d'accès nouveau ou transformation d'un accès existant est soumise à autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§ 2 - Voirie

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et ne pas excéder 50 mètres de longueur.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Voies nouvelles :

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens sera de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum et 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum libres de circulation.

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique sera de 4 mètres avec une chaussée de 2,50 mètres minimum et 1 trottoir de 1,50 mètre minimum libre de circulation. Lorsque la voie nouvelle est ouverte à la circulation générale, il pourra être exigé la réalisation de 2 trottoirs de mêmes caractéristiques ou la réalisation d'un trottoir d'une largeur supérieure à 1,50 mètre.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public de collecte des eaux usées existant par des canalisations souterraines étanches et présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

2.3 - Assainissement- eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Électricité - téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§ 4 - Ordures ménagères

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées en limite de l'espace public.

Cas particuliers :

Les garages :

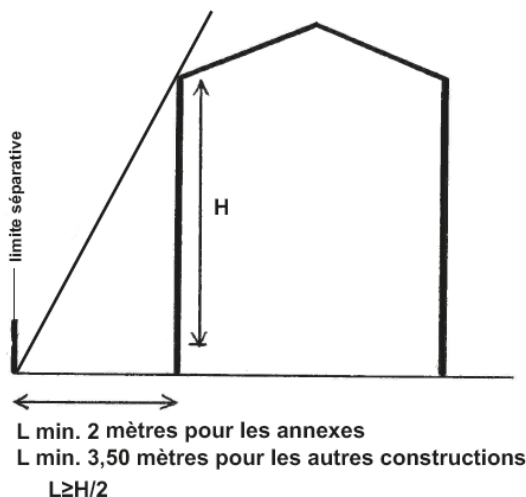
Dans le cas des garages, un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé.

Les piscines :

Dans le cas des piscines, un recul minimal de 1 mètre par rapport à la voie publique est imposé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 2 mètres pour les annexes et 3,50 mètres pour les autres constructions et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).



Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite séparative est admise :

- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations ou d'opérations d'ensemble, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.
- pour deux constructions annexes (telles que garage, remise, abri pour piscine etc...) ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale, sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 12 m sur les limites de la parcelle.
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin, et de gabarit sensiblement identique.

Cas particulier des piscines :

Les piscines devront respecter une distance minimale de 1,00 m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) ainsi que les locaux destinés à recevoir les sanitaires (WC, douches...) pourront être implantés en limite séparative et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieur à 4 mètres ($L = H/2 \geq 4$ m).

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale ainsi que pour les piscines.

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 50%.

ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère et deux niveaux maximum (R+1).

En secteur UCa :

Un niveau supplémentaire (R+2) pourra être autorisé pour permettre la construction d'un niveau enterré ou semi-enterré à usage de stationnement ou de parties communes, dans le respect de la hauteur maximale fixée ci-dessus.

Cas particulier des constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

Pour les autres constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1- Les toitures :

Les toits de toute construction devront avoir une pente comprise entre 15 et 33% et être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou romane.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

Les toitures terrasses sont admises à concurrence de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les parties de la construction et annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Les toitures terrasses sont admises jusqu'à 100% de l'emprise au sol lorsqu'elles sont végétalisées ou retiennent les eaux pluviales ou encore lorsque les matériaux permettent de remplir des critères de performances énergétiques.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être apposés sur la toiture ou intégrés à la toiture, en suivant la pente du toit.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

2- Les façades :

Pour les façades enduites, une teinte principale sera choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement. Les volumes annexes pourront être marqués par des teintes secondaires en harmonie avec la teinte principale des façades ou par des bardages bois, dans la limite de 30 % de la surface totale des façades de la construction. Les soubassements pourront être marqués par une teinte plus sombre ou un parement pierre. Les encadrements d'ouvertures pourront être marqués par un enduit de teinte plus claire ou blanche. Pour une même construction, un maximum de trois teintes d'enduits sera autorisé.

Les matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant en façades sont interdits (hors vitrages). Les bardages métalliques et assimilés ne sont autorisés que partiellement en façades. Les constructions de type container doivent être peintes ou enduites d'une teinte unique choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement ou traitées en bardage bois de teinte naturelle.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique, sauf s'ils sont intégrés dans la construction par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les capteurs solaires et les paraboles sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

3- Les clôtures :

3-1 - *Clôtures en limite de l'emprise publique* :

Les clôtures seront constituées d'un muret en pierre, parement pierre ou enduit de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, et éventuellement doublé d'une haie végétale vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Une clôture constituée d'un mur en pierre, parement pierre ou enduit d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être autorisée lorsqu'elle permet de former une unité architecturale avec une construction existante à l'alignement ou avec une clôture existante en limite d'emprise publique.

En toutes hypothèses, les clôtures enduites seront couvertes sur les deux faces. Une teinte unique sera choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement et devra s'harmoniser avec la teinte des façades du bâtiment principal.

3.2- Clôtures en limite séparative :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret en pierre ou enduit de 2 mètres maximum, éventuellement doublé d'une haie végétale vive,
- d'un muret en pierre ou enduit de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, et éventuellement doublé d'une haie végétale vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

3.3 Calcul de la hauteur :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative. Dans le cas d'une déclivité entre deux terrains mitoyens, la hauteur est mesurée au niveau du terrain le plus haut.

Les matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Les parements pierres sont autorisés.

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

ARTICLE 11 : - STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m. Cette dernière dimension sera réduite à 2,00 mètres minimum s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal située à droite du sens de circulation.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m² de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, des places de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison de 1 place par logement.

- Pour les commerces courants : Les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 à 50 m².
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les hôtels : une place de stationnement pour deux chambres
- Pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles)
 - deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée).

Les groupes de garages individuels doivent être intégrés à la construction ou réalisés en sous-sol. Les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE 12 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

De préférence, les arbres de haute tige existant seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Il est imposé 50% d'espaces libres.

En outre, 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement supérieures à 300 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Dans les opérations de construction ou de lotissement groupant au moins 4 logements, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette doivent être réservés en espaces communs (aires de jeux, bassin de rétention, piétonnier, plantations d'alignement...).

Les espèces végétales nouvelles seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de faible densité à dominante d'habitat individuel isolé et groupé.

NOTA :

La zone UD fait l'objet en partie d'orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 2.2).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole, forestier et d'entrepôt,
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'activité commerciale ou artisanale sont admises sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances au regard des habitations voisines ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation ;
- Dans l'ensemble de la zone, tout programme de logements, comportant une surface de plancher supérieure ou égale à 1500 m², doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 20 % dudit programme ;
- Les travaux de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

Toute création d'accès nouveau ou transformation d'un accès existant est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et ne pas excéder 100 mètres de longueur.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Voies nouvelles :

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile sera de :

- 8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum libres de circulation,
- 5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de 3,50 mètres minimum et 1 trottoir de 1,50 mètre minimum libre de circulation. Lorsque la voie nouvelle est ouverte à la circulation générale, il pourra être exigé la réalisation de 2 trottoirs de mêmes caractéristiques ou la réalisation d'un trottoir d'une largeur supérieure à 1,50 mètre.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public de collecte des eaux usées existant par des canalisations souterraines étanches et présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

2.3 - Assainissement- eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Électricité - téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§ 4 - Ordures ménagères

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,

- lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées. Toute extension ou nouvelle construction devra respecter le recul de la construction initiale.
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

Cas particuliers :

Les garages :

Dans le cas des garages, un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé.

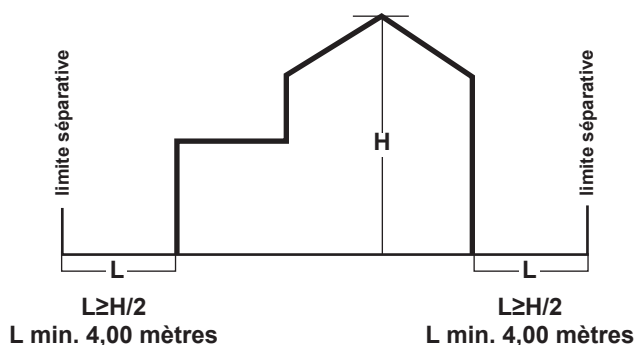
Les piscines :

Dans le cas des piscines, un recul minimal de 1 mètre par rapport à la voie publique est imposé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul (L) correspondant à la règle $L \geq H/2$, sans être inférieur à 4 mètres, où H correspond à la hauteur maximale de la construction à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.



La construction d'un bâtiment en limite séparative est admise pour les constructions annexes (telles que garage, remise, abri pour piscine etc...) ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale, sur deux limites séparatives au plus, sans dépasser 50% du linéaire de la limite séparative concernée ou la somme du linéaire des deux limites séparatives concernées, et 12 mètres maximum.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Cas particulier des piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 m (bord franc du bassin) par rapport aux limites séparatives, et à la condition qu'elle ne soit pas surélevée de plus de 0 m 60 par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machineries, filtration piscines) devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieur à 4 mètres ($L=H/2 \geq 4$ m).

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale ainsi que pour les piscines.

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 30%, sauf dans le cadre d'une opération d'ensemble où le C.E.S. est porté à 40%.

ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère et deux niveaux maximum (R+1).

Cas particulier des constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

Pour les autres constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1- Les toitures :

Les toits de toute construction devront avoir une pente comprise entre 15 et 33% et être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou romane.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

Les toitures terrasses sont admises à concurrence de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les parties de la construction et annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Les toitures terrasses sont admises jusqu'à 100% de l'emprise au sol lorsqu'elles sont végétalisées ou retiennent les eaux pluviales ou encore lorsque les matériaux permettent de remplir des critères de performances énergétiques.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être apposés sur la toiture ou intégrés à la toiture, en suivant la pente du toit.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

2- Les façades :

Pour les façades enduites, une teinte principale sera choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement. Les volumes annexes pourront être marqués par des teintes secondaires en harmonie avec la teinte principale des façades ou par des bardages bois, dans la limite de 30 % de la surface totale des façades de la construction. Les soubassements pourront être marqués par une teinte plus sombre ou un parement pierre. Les encadrements d'ouvertures pourront être marqués par un enduit de teinte plus claire ou blanche. Pour une même construction, un maximum de trois teintes d'enduits sera autorisé.

Les matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant en façades sont interdits (hors vitrages). Les bardages métalliques et assimilés ne sont autorisés que partiellement en façades. Les constructions de type container doivent être peintes ou enduites d'une teinte unique choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement ou traitées en bardage bois de teinte naturelle.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique sauf s'ils sont intégrés dans la construction par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les capteurs solaires et les paraboles sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

3- Les clôtures :

3.1- *Clôtures en limite de l'emprise publique* :

Les clôtures seront constituées d'un muret en pierre, parement pierre ou enduit de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, et éventuellement doublé d'une haie végétale vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Une clôture constituée d'un mur en pierre, parement pierre ou enduit d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'elle permet de former une unité architecturale avec une construction existante à l'alignement ou avec une clôture existante en limite d'emprise publique,
- dans la bande de 100 mètres aux abords de l'autoroute figurant aux documents graphiques afin de réduire les nuisances sonores.

En toutes hypothèses, les clôtures enduites seront couvertes sur les deux faces. Une teinte unique sera choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement et devra s'harmoniser avec la teinte des façades du bâtiment principal.

3.2- *Clôtures en limite séparative* :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret en pierre ou enduit de 2 mètres maximum, éventuellement doublé d'une haie végétale vive,
- d'un muret en pierre ou enduit de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, et éventuellement doublé d'une haie végétale vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Une clôture constituée d'un mur en pierre, parement pierre ou enduit d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être autorisée dans la bande de 100 mètres aux abords de l'autoroute figurant aux documents graphiques afin de réduire les nuisances sonores.

3.3- *Calcul de la hauteur* :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative. Dans le cas d'une déclivité entre deux terrains mitoyens, la hauteur est mesurée au niveau du terrain le plus haut.

4- Les matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Les parements pierres sont autorisés.

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

5- Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

ARTICLE 11 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m. Cette dernière dimension sera réduite à 2,00 mètres minimum s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal située à droite du sens de circulation.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m² de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, des places de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison de 1 place par logement.

- Pour les commerces courants : Les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 à 50 m².
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les hôtels : une place de stationnement pour deux chambres
- Pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles)
 - deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée)

Les groupes de garages individuels doivent être intégrés à la construction ou réalisés en sous-sol. Les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

De préférence, les arbres de haute tige existant seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Il est imposé 70% d'espaces libres, sauf dans le cadre d'une opération d'ensemble où les espaces libres doivent représenter 60%.

En outre, 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement supérieures à 300 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Dans les opérations de construction ou de lotissement groupant au moins 4 logements, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette doivent être réservés en espaces communs (aires de jeux, bassin de rétention, piétonnier, plantations d'alignement...).

Les espèces végétales nouvelles seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à l'implantation d'activités économiques de nature artisanale, commerciale et de services.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article Ue 2 ci-après,
- Les constructions à usage industriel de toute nature,
- Les bâtiments agricoles quel que soit leur régime et les bâtiments d'élevage,
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...),
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les parcs éoliens.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article et sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité ;
- Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone ;
- Les travaux de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

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

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public de collecte des eaux usées existant par des canalisations souterraines étanches et présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

2.3 - Assainissement- eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Électricité - téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5m$).

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 60%.

ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 12,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation d'accompagnement est fixée à 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

1 - Toitures

Sont admises les toitures tuiles, les terrasses et les vérandas.

Sont interdites les toitures en Fibrociment apparent, les tôles ondulées, les bardeaux et tous matériaux réfléchissants sauf les panneaux solaires ou éléments photovoltaïques.

2 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres au sol. Elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale vive,
- d'un grillage doublé d'une haie végétale vive.

Les clôtures pourront également être entièrement constituées d'une haie végétale vive, sans limitation de hauteur.

3 - Enseignes

Toute enseigne graphique ou écrite ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être intégrée à l'architecture.

ARTICLE 11 : STATIONNEMENTPrescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Dans les aires collectives de stationnement, les emplacements ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m. Cette dernière dimension sera réduite à 2,00 mètres minimum s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal située à droite du sens de circulation.

Il est exigé :

- 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les activités
- 3 places pour 100 m² de surface de plancher pour les bureaux et activités de services
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

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

ARTICLE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

De préférence, les arbres de haute tige existant seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Les espèces végétales nouvelles seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

Des bouquets d'arbres de volume adapté seront plantés devant les bâtiments de grandes dimensions afin d'atténuer leur échelle par des coupures vertes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone :

La zone UP correspond aux secteurs réservés à l'implantation d'équipements publics (bâtiments scolaires, stade, cimetière, château d'eau, ...).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article Ue 2 ci-après,
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, forestier et de services,
- Les bâtiments agricoles quel que soit leur régime et les bâtiments d'élevage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur régime autres que celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...),
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les parcs éoliens.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article et sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité ;
- Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone ;
- Les travaux de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

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

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public de collecte des eaux usées existant par des canalisations souterraines étanches et présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

2.3 - Assainissement- eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Électricité - téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :

La hauteur des constructions nouvelles sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation d'accompagnement est fixée à 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

ARTICLE 11 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Dans les aires collectives de stationnement, les emplacements ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m. Cette dernière dimension sera réduite à 2,00 mètres minimum s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal située à droite du sens de circulation.

Il est exigé :

- 1 place par classe pour les établissements scolaires.
- 1 place par logement pour les habitations d'accompagnement,
- 1 place pour 50 m² de surface hors oeuvre nette pour les bâtiments publics ainsi que les bâtiments recevant du public.

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

Les bâtiments recevant du public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre sera adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

ARTICLE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

De préférence, les arbres de haute tige existant seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Les espèces végétales nouvelles seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER « AU »**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUc

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité à dominante d'habitat individuel groupé ou d'habitat intermédiaire.

NOTA :

La zone 2AUC fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 2.2).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole, forestier et d'entrepôt,
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'activité commerciale ou artisanale sont admises sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances au regard des habitations voisines ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation ;
- Dans l'ensemble de la zone, tout programme de logements, comportant une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m², doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 20 % dudit programme ;
- Les travaux de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE**§ 1 - Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§ 2 - Voirie

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et ne pas excéder 50 mètres de longueur.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Voies nouvelles :

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens sera de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum et 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum libres de circulation.

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique sera de 4 mètres avec une chaussée de 2,50 mètres minimum et 1 trottoir de 1,50 mètre minimum libre de circulation. Lorsque la voie nouvelle est ouverte à la circulation générale, il pourra être exigé la réalisation de 2 trottoirs de mêmes caractéristiques ou la réalisation d'un trottoir d'une largeur supérieure à 1,50 mètre.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public de collecte des eaux usées existant par des canalisations souterraines étanches et présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

2.3 - Assainissement- eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Électricité - téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§ 4 - Ordures ménagères

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées en limite de l'espace public.

Cas particulier :

Les garages :

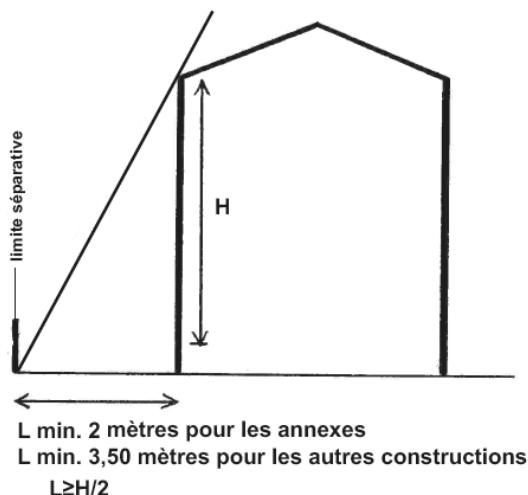
Dans le cas des garages, un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé.

Les piscines :

Dans le cas des piscines, un recul minimal de 1 mètre par rapport à la voie publique est imposé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 2 mètres pour les annexes et 3,50 mètres pour les autres constructions et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).



Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite séparative est admise :

- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations ou d'opérations d'ensemble, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.
- pour deux constructions annexes (telles que garage, remise, abri pour piscine etc...) ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale, sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 12 m sur les limites de la parcelle.
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin, et de gabarit sensiblement identique.

Cas particulier des piscines :

Les piscines devront respecter une distance minimale de 1,00 m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) ainsi que les locaux destinés à recevoir les sanitaires (WC, douches...) pourront être implantés en limite séparative et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieur à 4 mètres ($L = H/2 \geq 4$ m).

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale ainsi que pour les piscines.

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 50%.

ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSDéfinition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère et deux niveaux maximum (R+1).

Cas particulier des constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTÉRIEURPour les constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

Pour les autres constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1- Les toitures :

Les toits de toute construction devront avoir une pente comprise entre 15 et 33% et être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou romane.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

Les toitures terrasses sont admises à concurrence de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les parties de la construction et annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Les toitures terrasses sont admises jusqu'à 100% de l'emprise au sol lorsqu'elles sont végétalisées, ou retiennent les eaux pluviales ou encore lorsque les matériaux permettent de remplir des critères de performances énergétiques.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être apposés sur la toiture ou intégrés à la toiture, en suivant la pente du toit.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

2- Les façades :

Pour les façades enduites, une teinte principale sera choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement. Les volumes annexes pourront être marqués par des teintes secondaires en harmonie avec la teinte principale des façades ou par des bardages bois, dans la limite de 30 % de la surface totale des façades de la construction. Les soubassements pourront être marqués par une teinte plus sombre ou un parement pierre. Les encadrements d'ouvertures pourront être marqués par un enduit de teinte plus claire ou blanche. Pour une même construction, un maximum de trois teintes d'enduits sera autorisé.

Les matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant en façades sont interdits (hors vitrages). Les bardages métalliques et assimilés ne sont autorisés que partiellement en façades. Les constructions de type container doivent être peintes ou enduites d'une teinte unique choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement ou traitées en bardage bois de teinte naturelle.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique sauf s'ils sont intégrés dans la construction par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les capteurs solaires et les paraboles sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

3- Les clôtures :

3.1- *Clôtures en limite de l'emprise publique* :

Les clôtures seront constituées d'un muret en pierre, parement pierre ou enduit de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, et éventuellement doublé d'une haie végétale vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Une clôture constituée d'un mur en pierre, parement pierre ou enduit d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'elle permet de former une unité architecturale avec une construction existante à l'alignement ou avec une clôture existante en limite d'emprise publique,
- dans la bande de 100 mètres aux abords de l'autoroute figurant aux documents graphiques afin de réduire les nuisances sonores.

En toutes hypothèses, les clôtures enduites seront couvertes sur les deux faces. Une teinte unique sera choisie parmi le nuancier en annexe du présent règlement et devra s'harmoniser avec la teinte des façades du bâtiment principal.

3.2- Clôtures en limite séparative :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret en pierre ou enduit de 2 mètres maximum, éventuellement doublé d'une haie végétale vive,
- d'un muret en pierre ou enduit de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, et éventuellement doublé d'une haie végétale vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Une clôture constituée d'un mur en pierre, parement pierre ou enduit d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être autorisée dans la bande de 100 mètres de l'autoroute figurant aux documents graphiques afin de réduire les nuisances sonores.

3.3- Calcul de la hauteur :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative. Dans le cas d'une déclivité entre deux terrains mitoyens, la hauteur est mesurée au niveau du terrain le plus haut.

4- Les matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Les parements pierres sont autorisés.

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

5- Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

ARTICLE 11 : - STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m. Cette dernière dimension sera réduite à 2,00 mètres minimum s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal située à droite du sens de circulation.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m² de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, des places de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison de 0,5 place par logement (arrondi au supérieur).

- Pour les commerces courants : Les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 30 à 50 m².
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les hôtels : une place de stationnement pour deux chambres
- Pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles)
 - deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée).

Les groupes de garages individuels doivent être intégrés à la construction ou réalisés en sous-sol. Les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE 12 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

De préférence, les arbres de haute tige existant seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Il est imposé 50% d'espaces libres.

En outre, 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement supérieures à 300 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Dans les opérations de construction ou de lotissement groupant au moins 4 logements, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette doivent être réservés en espaces communs (aires de jeux, bassin de rétention, piétonnier, plantations d'alignement...).

Les espèces végétales nouvelles seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains peu ou pas équipés en continuité d'une zone d'activités existante. Cette zone a vocation à recevoir des activités économiques de nature artisanale, industrielle, commerciale et de service. L'urbanisation doit se faire dans le cadre d'opérations d'ensemble après réalisation des équipements internes à la zone.

NOTA :

La zone 2AUe fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 2.2).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les bâtiments agricoles quel que soit leur régime et les bâtiments d'élevage,
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...),
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les carrières,
- Les parcs éoliens,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'urbanisation de la zone devra se réaliser sous forme d'opérations d'ensemble à vocation d'activités, après réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation pour l'ensemble de la zone (Cf. pièce 2.2).

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public de collecte des eaux usées existant par des canalisations souterraines étanches et présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

2.3 - Assainissement- eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Électricité - téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres minimum de l'axe de la RD742,
- 5 mètres minimum des autres voies et emprises publiques.

Les équipements d'infrastructures et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5m$).

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est fixé à 60%.

ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

1 - Toitures

Sont admises les toitures tuiles, les terrasses et les vérandas.

Sont interdites les toitures en Fibrociment apparent, les tôles ondulées, les bardeaux et tous matériaux réfléchissants sauf les panneaux solaires ou éléments photovoltaïques.

2 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres au sol. Elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale vive,
- d'un grillage doublé d'une haie végétale vive.

Les clôtures pourront également être entièrement constituées d'une haie végétale vive, sans limitation de hauteur.

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque cela est justifié par des motifs de sécurité ou de secret défense inhérents à la nature particulière de l'activité.

3 - Enseignes

Toute enseigne graphique ou écrite ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être intégrée à l'architecture.

ARTICLE 11 : STATIONNEMENTPrescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Dans les aires collectives de stationnement, les emplacements ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m. Cette dernière dimension sera réduite à 2,00 mètres minimum s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal située à droite du sens de circulation.

Il est exigé :

- 1 place pour 150 m² de surface de plancher pour les activités commerciales, artisanales, industrielles et de services
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les bureaux.

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

ARTICLE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

De préférence, les arbres de haute tige existant seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. Dans l'OAP n°3 «Champ de Mars», la coulée verte figurant au schéma de l'OAP pourra être partiellement affectée au stationnement sous réserve de ne pas être imperméabilisée, de ne pas gêner la circulation sur le chemin de service et sous réserve des obligations de planter définies à l'alinéa ci-dessus.

Les espèces végétales nouvelles seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUp

Caractère de la zone :

La zone 2AUp correspond aux secteurs réservés à l'implantation d'équipements publics (bâtiments publics, équipements culturels et sportifs, espaces publics, aires de loisirs, ...). Les constructions seront admises une fois les équipements de viabilité des terrains réalisés.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles admises à l'article 2 ci-après.
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et de services,
- Les bâtiments agricoles quel que soit leur régime et les bâtiments d'élevage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur régime autres que celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...),
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les carrières,
- Les parcs éoliens.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article et sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité ;
- Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone ;
- Les travaux de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

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

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ 2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public de collecte des eaux usées existant par des canalisations souterraines étanches et présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

2.3 - Assainissement- eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Électricité - téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :

La hauteur des constructions nouvelles sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation d'accompagnement est fixée à 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

ARTICLE 11 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Dans les aires collectives de stationnement, les emplacements ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m. Cette dernière dimension sera réduite à 2,00 mètres minimum s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal située à droite du sens de circulation.

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

Les bâtiments recevant du public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre sera adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

ARTICLE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

De préférence, les arbres de haute tige existant seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Les espèces végétales nouvelles seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES « A » ET
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIÈRES « N »**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesse économique, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ou du sous-sol.

Seules peuvent être admises les constructions directement liées et nécessaires à l'exercice de ces activités productives, sauf dans le secteur Ap où toute construction nouvelle est interdite.

Le secteur Ap comprend un sous-secteur Apc correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de Mus/Pignan.

NOTA :

La zone A est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
(cf. pièces 4.2)

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec la vocation de l'ensemble de la zone agricole, et donc interdites, sont les suivantes :

- Les stations services et les dépôts d'hydrocarbures,
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, les installations classées non agricoles et les lotissements à usage d'activité,
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- Les aires de camping, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs d'attractions,
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages vacances et maisons d'habitation légères démontables et transportables et les mobiles homes,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat ou de services (activités tertiaires),
- Les abris de jardins,
- Les golfs et terrains de jeux,
- Les activités de gardiennage d'animaux,
- Les parcs éoliens,
- les champs photovoltaïques.

Pour le secteur Ap est également interdite toute construction nouvelle, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2,

Pour le sous-secteur Apc sont également interdites

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritux, de fumiers, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- La construction d'installations d'épuration des eaux usées domestiques et industrielles.
- Le stockage ou l'épandage de tous produits ou substances reconnues toxiques destinées à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures.
- L'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.
- Le parcage d'animaux.
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous les autres produits liquides reconnus toxiques.
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur et que ces stockages soient prévus enterrés, à l'air libre ou à l'intérieur d'un bâtiment.
- L'implantation ou la construction de manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous les établissements industriels, commerciaux ou agricoles, qu'ils relèvent ou non de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions, sauf en Ap :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des constructions et installations admises dans la zone,

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes :
- Les bâtiments techniques à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole :
 - Les bâtiments nécessaires à l'activité productive agricole : leur surface sera cohérente avec les besoins de l'exploitation.
 - Les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation, en continuité avec les productions de l'exploitation agricole.
- Un bâtiment à usage d'habitation d'une surface de plancher maximale de 200 m² directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et à moins de 50 m des installations ou des bâtiments principaux de l'exploitation, et à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire, et que ces constructions soient réalisées concomitamment ou postérieurement au bâtiment d'exploitation admis à l'alinéa ci-dessus.
- Les activités d'agritourisme (tables d'hôtes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges, fermes équestres, vente de produits de la ferme,...) dans les conditions légales et réglementaires qui régissent ces activités.
- Les aires naturelles de camping et le camping à la ferme sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que le sinistre ne soit pas l'inondation et que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
- Les travaux de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dans le respect de la réglementation en vigueur.

Sont autorisés sous conditions en Ap :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des constructions et installations admises dans la zone,
- L'amélioration et l'adaptation des constructions existantes, sans extension ni changement de destination,
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne puissent pas être implantés dans une autre zone.
- Les travaux de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dans le respect de la réglementation en vigueur.

Sont autorisés en Apc au regard de la réglementation sur la protection des eaux souterraines (arrêté préfectoral du 13 août 1993) :

- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine industrielle ou domestique qu'elles soient brutes ou épurées.
- La construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation.
- L'exécution de puits, forages ou de captages autres que ceux nécessaires au renforcement de l'AEP du SIVOM du Moyen-Rhône.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les occupations ou utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs nouveaux sur les routes départementales.

§ 2 - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 3,50 mètres).

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

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ 1 - Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

§ 2 - Assainissement - eaux usées

A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur.

§ 3 - Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

§ 4 - Électricité - téléphone - Télédistribution

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas contraire, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A9,
- 75 mètres de l'axe de la RN113,
- 25 mètres de l'axe de la RD1,
- 15 mètres des autres voies.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions à usage agricole :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Pour les constructions à usage d'habitation :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent en outre être situées à moins de 50 mètres du bâtiment principal de l'exploitation.

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à :

- 8,50 m au faîtage ou à l'acrotère et deux niveaux maximum (R+1) pour les constructions à usage d'habitation,
- 12,00 mètres hors tout pour les autres constructions.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions autorisées doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Pour les constructions à usage agricole :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

L'ensemble des façades d'une même construction doit être traité avec le même soin.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance ou être réfléchissant (les plaques galvanisées brutes sont interdites).

La couleur des matériaux de couverture, des enduits extérieurs et des peintures sur menuiseries doit s'harmoniser avec la tonalité des constructions existantes.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Pour les constructions à usage d'habitation :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

ARTICLE 11 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 12 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans le cadre des projets de construction, de préférence, les arbres de haute tige existant seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Les espaces portés au plan de zonage «espaces boisés à protéger» existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les espèces végétales nouvelles (hors cultures) seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

NOTA :

La zone N est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
(cf. pièces 4.2)

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment :

- Toute construction, sauf celles admises sous conditions à l'article 2,
- Les stations services et les dépôts d'hydrocarbures,
- Les entrepôts et tout stockage,
- Le stationnement des caravanes,
- Les parcs d'attractions,
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages vacances et maisons d'habitation légères démontables et transportables et les mobiles homes,
- Les carrières.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'utilité publique :
 - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie...)
 - soit nécessaires à l'accessibilité du site
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.
- L'amélioration, l'adaptation et le changement de destination des constructions existantes, sans extension
- Les travaux de déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 3,50 mètres).

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

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ 1- Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

§ 2 - Assainissement - eaux usées

A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur.

§ 3 - Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

§ 4 - Électricité - téléphone - Télédistribution

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas contraire, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A9,
- 75 mètres de l'axe de la RN113,
- 25 mètres de l'axe de la RD1,
- 15 mètres des autres voies.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En bordure des zones d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉS OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas d'amélioration, d'adaptation ou de changement de destination des constructions existantes, la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux ne pourra excéder celle de la construction initiale.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage.

ARTICLE 11 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans le cadre des projets de construction, de préférence, les arbres de haute tige existant seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

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

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE 14 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE DU RÈGLEMENT : NUANCIER COMMUNAL

L'article 10 « Aspect extérieur » de la zone UA, UC, UD et zone 2AUc du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que les enduits de façade seront choisis parmi le nuancier en annexe du règlement. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparité manifeste entre elles. L'aspect général doit rester sobre.

Enduits :

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect. La finition sera talochée, grésée ou grattée. Les enduits de type rustique à forte rugosité sont interdits.

Dans tous les cas, leur couleur sera celle de la palette en annexe 1, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc.

Les couleurs doivent être travaillées pour mettre en avant des effets volumétriques de la façon suivante :

1- La volumétrie principale doit être claire (voir « volumes principaux » sur le nuancier en annexe 1).

2- Les couleurs plus soutenues sont acceptées, à condition qu'elles soient appliquées ponctuellement pour mettre en valeur la volumétrie de l'édifice (saillies, intérieurs de loggias, soubassements, attiques, etc...).

Sur un même bâtiment, il devra être utilisé un minimum de 1 couleur d'enduit, avec un maximum de 3 couleurs.

Les surfaces colorées ne pourront excéder 30 % de la surface totale des façades, par logement.

Ouvertures, percements et menuiseries :

Les ouvertures et les menuiseries doivent être disposées harmonieusement et devront apporter une qualité supplémentaire à la composition architecturale en respectant des jeux de pleins et de vides, d'alignement et de rythme de la façade.

La géométrie et le positionnement des percements doivent au maximum respecter le principe suivant : alterner les larges pans vitrés et les trames verticales.

Les menuiseries et systèmes d'occultations (bso, volets, persiennes...) seront en bois naturel ou peint, en PVC, en matériaux de synthèse ou en métal (aluminium, acier...) de couleur choisie selon la gamme correspondante annexée au présent document. Les couleurs seront choisies parmi celles de la palette en annexe 2.

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne pourront être ni apparents en façades, ni en sous faces de linteaux.

De manière générale, le système de fermeture fera l'objet d'une attention particulière comme faisant partie intégrante de la façade.

Conformément à ses dispositions et dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme, il convient de mettre en place un référentiel de teintes pour les enduits, les menuiseries et les ferronneries.

Ci-après figurent les palettes de couleurs relatives aux :

Annexe 1 : Badigeons,

Annexe 2 : Menuiseries et ferronneries.

ANNEXE 1 - COULEURS DES BADIGEONS - COMMUNE DE MUS

Volumes principaux : au moins à 70 %



ton pierre 016
NCS S 1010-Y28R



pierre foncée 017
NCS S 2010-Y30R



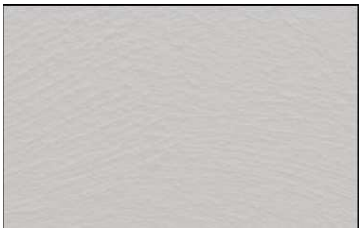
jaune dune 101
NCS S 1030-Y15R



jaune orangé 018
NCS S 2030-Y20R



jaune 019
NCS S 1220-Y20R



gris perle 091
NCS S 1502-Y50R



pierre claire 015
NCS S 1010-Y20R



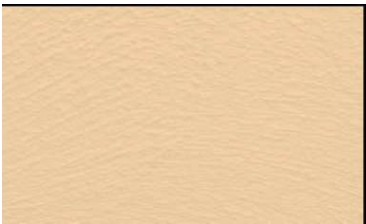
jaune ocré 225
NCS S 1015-Y30R



beige 009
NCS S 1010-Y30R



beige clair 207
NCS S 1005-Y30R



ocre orangé 007
NCS S 1520-Y30R



blanc 000
NCS S 0502-Y50R



blanc cassé 001
NCS S 1005-Y30R



jaune ivoiré 231
NCS S 1020-Y20R



jaune rompu 229
NCS S 1020-Y30R



terre beige 212
NCS S 2010-Y20R



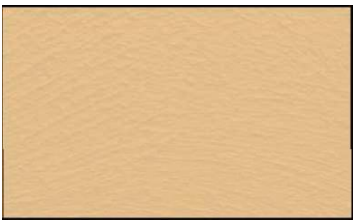
mordoré 232
NCS S 2020-Y20R



ocre chaud 297
NCS S 2030-Y20R



ocre rompu 215
NCS S 3010-Y25R



brun 012
NCS S 3020-Y20R



beige ocre 010
NCS S 2020-Y25R



crème 041
NCS S 1010-Y30R



brun clair 044
NCS S 2010-Y30R



ocre-rose 086
NCS S 2015-Y30R



cendré beige clair 203
NCS S 2005-Y40R

Volumes annexes : jusqu'à 30 %



Jaune safran 311
NCS S 2045-Y10R



▲ Coimbra



▲ Victoria



▲ Doha



▲ Kaboul



▲ Baden



▲ Venise



▲ Kiev



▲ Tarente



Parements en pierres calcaires



Bardages bois naturel ou de synthèse à lames

ANNEXE 2 - COULEURS DES MENUISERIES ET FERRONNERIES - COMMUNE DE MUS

RAL 3005 Rouge vin	RAL 3011 Rouge brun	RAL 3007 Rouge noir	RAL 3009 Rouge oxyde	RAL 4002 Rouge violet	RAL 3004 Rouge pourpre	RAL 3020 Rouge trafic
RAL 5009 Bleu azur	RAL 5010 Bleu gentiane	RAL 5013 Bleu cobalt	RAL 5014 Bleu pigeon	RAL 5024 Bleu glacier	RAL 5015 Bleu ciel	RAL 5018 Bleu turquoise
RAL 6003 Vert olive	RAL 6004 Vert bleu	RAL 6006 Olive gris	RAL 6022 Olive brune	RAL 6002 Vert feuillage	RAL 6009 Vert sapin	RAL 6021 Vert pâle
RAL 7039 Gris quartz	RAL 7040 Gris fenêtre	RAL 7024 Gris anthracite	RAL 7008 Gris kaki	RAL 7002 Gris olive	RAL 7031 Gris bleu	RAL 7036 Gris platine
RAL 8000 Brun vert	RAL 8003 Brun argile	RAL 8012 Brun rouge	RAL 8028 Brun terre	RAL 8019 Brun gris	RAL 8016 Brun acajou	RAL 8022 Brun noir

Clôtures : modèle de claire-voie autorisé

