

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ



4

RÈGLEMENT ECRIT

TITRE I : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « Zones U »

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UC

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE UA

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

Qualification de la zone UA :

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du vieux village.

Pour la partie de cette zone figurant en hachurée au plan de zonage réglementaire, il convient de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Pour l'ensemble de la zone UA, sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles 421-19 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R.111-29 à R. 111-44 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions et les lotissements à usage industriel ;
- les créations de hangars agricoles et/ou caves de vinifications en l'absence d'un bâtiment affecté à cet usage et préexistant.

ARTICLE UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans les limites ci-après définies :

- l'extension et le changement d'affectation des caves et locaux agricoles existants sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UA 11 ;
- les cuves de stockage et de vinification implantées en extérieur et liées à l'extension des capacités d'une cave de vinification existante ;
- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- l'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édiction de prescriptions

particulières en application du principe de précaution et de l'article R. 111-2

Rappels :

- les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques de zonage ;
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE UA 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE UA 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. Réseaux divers

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis

en souterrain.

ARTICLE UA 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments autorisés doivent respecter les limites d'implantation des bâtiments existants dans l'environnement proche par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

Si les bâtiments avoisinants sont édifiés en arrière de l'alignement des voies existantes, les bâtiments nouveaux devront s'aligner sur ce recul sans que cette distance puisse toutefois être supérieure à 5 mètres.

Cette règle ne concerne pas les annexes.

ARTICLE UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

2. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies de circulation ouvertes à l'usage du public est autorisée dans deux cas :

-si le terrain voisin n'est pas construit ;

-s'il existe sur le terrain voisin un bâtiment ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur hors-tout, 15m² de surface de plancher, 5m de long et de ne pas servir d'habitation.

ARTICLE UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE UA 9 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE UA 10 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de

cette mesure.

2. Hauteur absolue

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 10,50 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :

- en cas de « dent creuse », si la construction jouxte deux immeubles dépassant déjà la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble peut alors atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
- lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur un linéaire n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements des voies, ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.
- dans le cas où un dépassement de cette hauteur serait justifié par une amélioration du projet et une meilleure insertion dans le bâti environnant, un dépassement de cette hauteur absolue pourra être autorisé dans la limite d'un mètre.
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle ci-dessus définie, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant initial.

ARTICLE UA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural en harmonie et compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions ci-après concernent également les hangars agricoles et les caves de vinification.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

On recherchera autant que possible à conserver l'état initial des façades si celles-ci sont dans le style du pays (pierres jointoyées et briques de parement type cairons), sauf impossibilité technique.

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 30% à 35%.

b) Terrasses : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas la moitié de la surface couverte du bâtiment.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les loggias doivent être intégrées dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, au besoin en créant une seconde façade en retrait de la première.

c) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que

larges.

Les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent dans des éléments architecturaux existants.

d) Ouvrages en saillie : les balcons ne peuvent excéder 0,80 mètres de profondeur, leur gabarit doit être constitué de pans verticaux et perpendiculaires entre eux. Les galbes et autres profils arrondis ou anguleux sont interdits.

e) Souches de cheminées : les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

2. Matériaux

a) Façades :

Les façades existantes en pierre du pays et parements de briques de type « cairons » seront conservées et/ou intégrées dans le traitement des ouvertures à conserver ou à créer.

En cas d'impossibilité technique liée à l'état de conservation de l'appareillage des immeubles existants – s'il s'agit d'une restauration– ou si cette impossibilité est liée à l'obligation de procéder à une démolition préalable à la reconstruction du bâtiment, les enduits de façades seront admis.

Dans certains cas, lors de travaux comprenant à la fois restauration d'un existant et reconstruction d'un bâtiment neuf, un traitement mixte des façades (pierres et parements briques / enduits teintés dans la masse) sera admis sous réserve d'une recherche d'intégration maximale du bâtiment nouveau au bâti environnant (harmonie des teintes et des volumes).

Les enduits doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse avec finition de préférence lissée, ou enduits de même constitution.

Les murs peints sont interdits sur les bâtiments nouveaux, à l'exception de la rénovation ou de l'entretien de façades déjà revêtues de béton taloché.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage, bardages et baccaciers ou de vêtue sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

b) Toitures : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal de récupération sur des immeubles du pays et/ou de couleur rouge.

c) Terrasses : les terrasses doivent être traitées de façon traditionnelle, et être couvertes de carreaux de terre cuite ou de grès rouge.

d) chéneaux et descentes d'eau pluviale :

Ils doivent être, au choix du constructeur, en zinc, en PVC peint dans le ton de

la façade, ou en éléments de terre cuite vernissés, mais dans tous les cas dans des couleurs en harmonie avec la couleur de la façade et avec celle des huisseries.

3. Couleurs

Le blanc et les couleurs criardes sont interdits. Le nuancier est à consulter en Mairie.

4. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur de 1,80 mètre maximum en limites séparatives et 1,50 mètre sur voies publiques.

Si elles sont constituées d'un mur plein, le traitement de leur revêtement sera effectué en harmonie avec les façades anciennes avoisinantes, dans le respect du style architectural local.

5. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux, ne doivent pas être visible depuis l'emprise publique et depuis le site classé, et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6. Equipements accessoires et de confort

- a) **Climatiseurs et pompes à chaleur** : les climatiseurs et pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.
- b) **Conduits de ventilation** : les conduits de ventilation sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur des conduits, et que les éventuels chapeaux soient en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.
- c) **Enseignes et prés enseignes** : elles sont soumises à une réglementation spécifique (Article L. 581-1 et R. 581-1 et suivant du code de l'environnement), et doivent, par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.
- d) **Les antennes et paraboles** : les antennes et paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993).
- e) **Les fils électriques ou de téléphone** : les fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

ARTICLE UA 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement.

En cas de changement d'affectation d'anciens locaux à usage agricole dans le but de les affecter à la création de logements, et lorsque la construction existante le permet au regard de la possibilité de créer une surface habitable, les places de stationnement existantes, obligatoirement intégrées au volume bâti, seront conservées et/ou créées dans la limite minimale d'une place de stationnement par unité de logement créée.

Cette obligation ne s'applique pas :

- dans le cas où 1 bâtiment existant, objet de la rénovation ou d'un changement de destination, ne comporte pas initialement de garage intégré au bâtiment existant et l'emprise au sol de ladite construction est inférieure ou égale à 30 m² ;
- dans le cas où un commerce ou des activités de service, sont installés au rez-de-chaussée (logement de l'exploitant à l'étage).

Pour tout bâtiment nouveau (création ou reconstruction après démolition), il sera aménagé à l'intérieur du volume bâti une place de stationnement par unité de logement créée.

Pour les établissements recevant du public il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les Espaces Boisés Classés figurants aux plans de zonages réglementaires sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations en harmonie avec les essences locales.

ARTICLE UA 14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Qualification de la zone UB :

La zone UB correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien dans un ordre centrifuge, à vocation mixte (habitat, commerciale, viticole, médicale, paramédicale).

Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces, des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé ainsi que les bâtiments à caractère social associatif et sportif.

Pour la partie de cette zone figurant en hachurée au plan de zonage réglementaire, il convient de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Une partie de la zone est également concernée par des phénomènes de remontée de nappe.

ARTICLE UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Pour l'ensemble de la zone UB sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 111-29 à R. 111-44 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions de caves, de garages et de sous-sols enterrés ou semi-enterrés ;
- les constructions et les lotissements à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole et notamment les créations de hangars agricoles et/ou caves de vinifications en l'absence d'un bâtiment affecté à cet usage et préexistant ;
- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.

ARTICLE UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette

zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;

- l'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édition de prescriptions particulières en application du principe de précaution et de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.
- les annexes, les abris de jardins, les locaux techniques de piscines, les cuisines d'été, non destinés à l'habitation sont admis en limites séparatives à condition qu'ils ne dépassent pas 15 m², 5 mètres de long sur les limites séparatives et 3,00 mètres de hauteur.
Cette règle ne concerne pas les locaux destinés au garage des véhicules, non destinés à l'habitation jouxtant le bâtiment principal et où la limite séparative à condition que leur surface de plancher ne dépassent pas 45 m² et 5 mètres de haut.
- les établissements médicaux, paramédicaux sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse dans le paysage.
- les constructions à usage d'activités, d'artisanat, de commerce, de restauration, de bureaux et des services, sous réserve de ne pas produire de nuisances pour les constructions alentours.

Rappels :

- les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques de zonage ;
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE UB 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur au moins un des deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

ARTICLE UB 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Réseaux divers

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments et équipements divers (barbecues) doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres,

et à 10 mètres de l'axe de l'ancienne Route Départementale 618 ou de la rue Nationale pour les bâtiments confrontant cette voie ; et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle ne concerne pas les piscines qui peuvent être implantées à une limite de 2 mètres des voies et emprises publiques.

Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments différemment édifiés, ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas cependant pour les terrains riverains de l'ancienne RD 618 ou de la rue Nationale.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

ARTICLE UB 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations ou de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. les bâtiments à usage d'annexes peuvent être implantés en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,00 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 15 m², qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située en limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long.
Cette disposition ne concerne pas les locaux destinés au garage des véhicules non destinés à l'habitation jouxtant le bâtiment principal et/ou la limite séparative à condition que leurs surfaces de plancher ne dépassent pas 45 m² et 5 mètres de haut.
4. les piscines doivent être implantées à 2,00 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 4,00 mètres, à l'exception des bâtiments en vis à vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation, pour lesquels elle ne pourra être inférieure à 2 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de bâtiments existants.

ARTICLE UB 9 Emprise au sol des constructions

Néant

ARTICLE UB 10 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9,50 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

Cette hauteur est portée à 11mètres pour la réalisation de complexes publics, médicaux, paramédicaux privés ou publics.

Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 30% à 35%. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions à usage commercial, médical, paramédical et artisanal présentant une surface couverte supérieure à 200 m².

Les toitures terrasses sont autorisées.

b) Terrasses : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas la moitié de la surface couverte du bâtiment.

c) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale mais les baies vitrées sont admises.

d) Souches de cheminées : les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

2. Matériaux

a) **Façades** : les enduits doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence lissée, ou enduits de même constitution.

- Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.
- Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.
- Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
- En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.
- Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

b) **Toitures** : les toits autres que les toitures terrasses seront obligatoirement recouverts de tuiles canal rouges, flammées ou similaire en terre cuite. Les toitures terrasses devront être recouvertes de matériaux favorisant leur intégration dans l'environnement du site.

c) **Terrasses partielles** : elles doivent être traitées de façon traditionnelle, et être couvertes de carreaux de terre cuite ou de grès rouge.

3. Couleurs

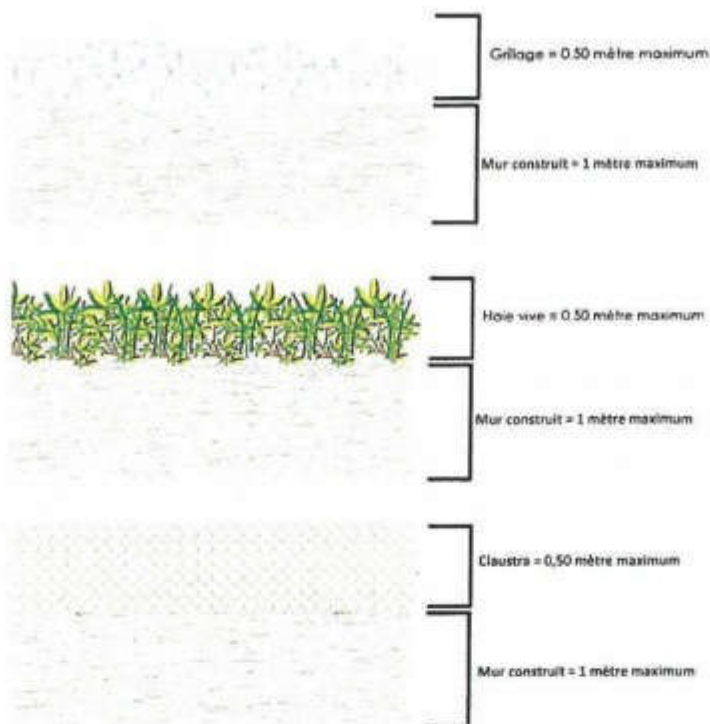
Les couleurs criardes, les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites. Le nuancier est à consulter en Mairie. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions à usage commercial ou artisanal présentant une surface couverte supérieure à 200 m².

Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une harmonie de couleurs sur une construction (façades, menuiseries, ferronneries).

4. Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie sera au plus égale à 1.50 mètres.

En cas de mur construit, celui-ci ne devra pas excéder 1 mètre, et sera surmonté d'un grillage, de claustra ou de haies vives dans la limite de 0.50 mètre maximum.



La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents (schistes) ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.

Les dispositifs végétaux sont admis dans la limite de 1,80 mètre de haut mais les plantations arbustives de pyracanthas et autres essences épineuses sont interdites en bordure de voie publique.

5. Annexes

Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 3 m autorisés sont soumis aux règles édictées ci-dessus. Les autres annexes telles que les barbecues, les abris des systèmes techniques accessoires aux piscines devront être intégrées au bâti principal ou adossées à lui. Elles sont par ailleurs soumises aux règles édictées ci-dessus.

6. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie, les climatiseurs et les pompes à chaleur ne doivent pas dépasser l'emprise de la construction, s'intégrer aux volumes architecturaux, ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 et ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

7. Equipements accessoires et de confort

- a) **Climatiseurs** : les climatiseurs doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés

par une grille de même couleur que la façade.

- b) **Conduits de ventilation** : les mécanismes des conduits de ventilation doivent être dissimulés à l'intérieur des conduits, et les éventuels chapeaux doivent être en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.
- c) **Enseignes et pré enseignes** : elles sont soumises à une réglementation spécifique (Article L. 581-1 et R. 581-1 et suivant du code de l'environnement), et doivent, par leurs formes, leurs coloris, leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.
- d) **Antennes et paraboles** : les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993).
- e) **Fils électriques ou de téléphone** : les fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

Les dispositifs qui précèdent ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements à caractère social, médical, paramédical, associatif ou sportif sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une étude spécifique d'insertion dans le site et l'environnement bâti existant.

ARTICLE UB 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les immeubles de logements collectifs, le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement créées.

Pour les maisons individuelles à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage par logement.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, de services, d'atelier ou de stock.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement ou de garage par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les établissements de soins, il doit être aménagé une place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface de plancher à créer.

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

Pour les établissements recevant du public il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les Espaces Boisés Classés figurants aux plans de zonages réglementaires sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations en harmonie avec les essences locales.

Les pyracanthas et autres essences épineuses sont interdits en bordure de voirie.

ARTICLE UB 14 Coefficient d'occupation des sols

Le COS applicable à la zone UB est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de COS pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m² les règles des articles UB3 à UB13 ci-dessus leur étant applicables et déterminant les possibilités d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement au 1 janvier 1997, lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces, de bureaux, d'établissements d'enseignement ou d'établissements de soins médicaux.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Qualification de la zone UC :

La zone UC correspond à l'agglomération moyennement dense, à caractère résidentiel aéré, qui s'est développée autour du centre ancien et des faubourgs. Elle comprend un sous-secteur UCa qui n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement et pour lequel un assainissement de type individuel est autorisé.

Pour la partie de cette zone figurant en hachurée au plan de zonage réglementaire, il convient de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Une partie de la zone est également concernée par des phénomènes de remontée de nappe.

ARTICLE UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Pour l'ensemble de la zone UC, sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 111-29 à R. 111-44 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions de caves, de garages et de sous-sols enterrés ou semi-enterrés ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole et notamment les créations de hangars agricoles et/ou caves de vinifications en l'absence d'un bâtiment affecté à cet usage et préexistant ;
- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
- le changement de destination des annexes autorisées à l'article 2.

ARTICLE UC 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous

réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;

- l'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édiction de prescriptions particulières en application du principe de précaution et de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.
- les annexes sont admises sous réserve qu'en cas d'implantation en limite séparatives, leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 30 m², que leur longueur n'excède pas 10 mètres, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale, qu'elles ne fassent pas l'objet d'un changement de destination portant création de logement nouveau.

Cette règle ne concerne pas les locaux destinés au garage des véhicules, non destinés à l'habitation jouxtant le bâtiment principal et où la limite séparative à condition que leur surface de plancher ne dépassent pas 45 m² et 5 mètres de haut. Toutefois, cette hauteur maximale concernant les locaux destinés au garage des véhicules est ramenée à 3,50 mètres dans le cas où ces derniers sont couverts de toits terrasses et implantés en limite séparative.

Rappels :

- les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques de zonage ;
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE UC 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du

public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur au moins un des deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

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

ARTICLE UC 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Dans le sous-secteur UCa, tout bâtiment ou installation nouveau doit, à défaut de se raccorder au réseau d'assainissement communal, disposer d'un assainissement de type individuel.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoirement réalisé par le constructeur en conformité avec les règlements en vigueur.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Réseaux divers

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en

souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement individuel autonome, dans le sous-secteur UCa, la superficie minimale des terrains est fixée à 1500 m², quel que soit le nombre de logements créés.

Toutefois, suivant avis des services techniques compétents, cette surface pourra être augmentée ou réduite pour satisfaire aux prescriptions techniques d'implantation de ce type de dispositif sur la parcelle, selon les prescriptions définies par les études techniques établies à la charge du constructeur et préalables à l'implantation du dispositif d'assainissement.

ARTICLE UC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments et équipements divers (barbecues) doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :

- à 10 mètres de l'ancienne RD 618 ou de la rue Nationale pour les bâtiments confrontant cette voie ;
- à 25 mètres de l'axe de la RD 11 pour les bâtiments confrontant cette voie ;
- à 5,00 mètres des autres voies.

Toutefois, ces règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

Cette règle ne concerne pas les piscines qui peuvent être implantées à une limite de 2 mètres des voies et emprises publiques.

Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments différemment édifiés, ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas cependant pour les terrains riverains de l'ancienne RD 618 ou de la rue Nationale et de la RD 11.

ARTICLE UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).

2. les annexes peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que

leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 30 m², que leur longueur n'excède pas 10 mètres, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale, qu'elles ne fassent pas l'objet d'un changement de destination portant création de logement nouveau.

Cette règle ne concerne pas les locaux destinés au garage des véhicules, non destinés à l'habitation jouxtant le bâtiment principal et où la limite séparative à condition que leur surface de plancher ne dépassent pas 45 m² et 5 mètres de haut. Toutefois, cette hauteur maximale concernant les locaux destinés au garage des véhicules est ramenée à 3,50 mètres dans le cas où ces derniers sont couverts de toits terrasses et implantés en limite séparative.

3. les piscines doivent être implantées à 2,00 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 4,00 mètres, à l'exception des bâtiments en vis à vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation, pour lesquels elle ne pourra être inférieure à 2 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de bâtiments existants.

ARTICLE UC 9 Emprise au sol des constructions

Néant

ARTICLE UC 10 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UC 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

1. Formes

- a) **Toitures** : les toitures auront une pente de 30% à 35%.
Les toitures terrasses sont autorisées.
- b) **Terrasses** : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas la moitié de la surface couverte du bâtiment.
- c) **Souches de cheminées** : les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

2. Matériaux

- a) **Façades** : les enduits doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence lissée, ou enduits de même constitution.
 - Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.
 - Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.
 - Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
 - En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.
 - Les faux matériaux de placage ou de vêtue sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Dans tous les cas, le nuancier de couleurs déposé en Mairie est à respecter.

- b) **Toitures** : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal rouges, flammées ou similaire en terre cuite à l'exception des toitures terrasses.
Les toitures terrasses devront être recouvertes de matériaux favorisant leur intégration dans l'environnement du site.
- c) **Terrasses partielles** : elles doivent être traitées de façon traditionnelle, et être couvertes de carreaux de terre cuite ou de grès rouge.

3. Couleurs

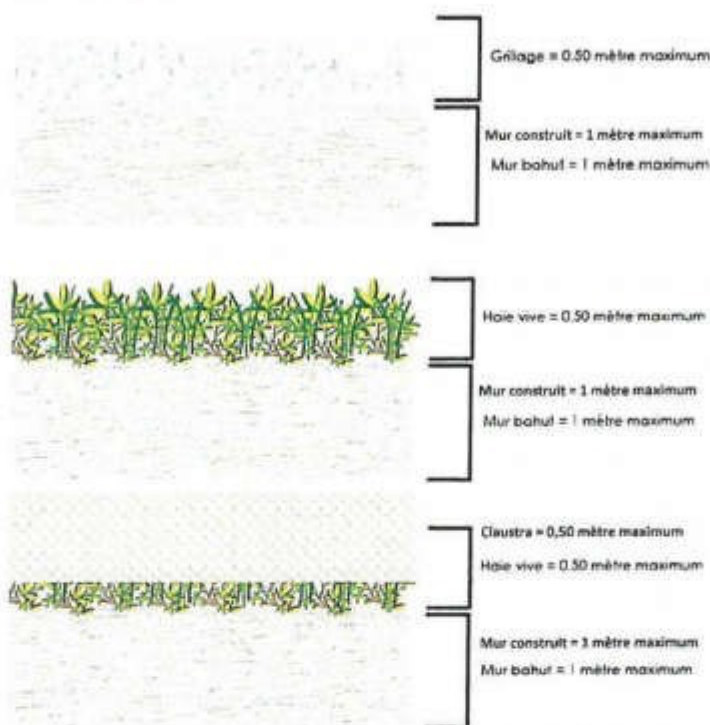
Les couleurs criardes, les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites. Le nuancier est à consulter en Mairie.

Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une harmonie de couleurs sur une construction (façades, menuiseries, ferronneries).

4. Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie sera au plus égale à 1.50 mètres.

En cas de mur construit, celui-ci ne devra pas excéder 1 mètre, et sera surmonté d'un grillage, de claustra ou de haies vives dans la limite de 0.50 mètre maximum.



La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents (schistes) ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.

Les dispositifs végétaux sont admis dans la limite de 1,80 mètre de haut mais les plantations arbustives de pyracanthas et autre essences épineuses sont interdites en bordure de voie publique.

5. Annexes

Les annexes implantées en limites séparatives d'une surface de plancher maximale de 30 m², de moins de 10 mètres de long et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres, sont soumises aux règles édictées ci-dessus.

Les locaux destinés aux garages de véhicules et non destinés à l'habitation jouxtant le bâtiment principal et/ou la limite séparative d'une surface de plancher maximale de 45 m², de moins de 10 mètres de long et d'une hauteur maximale de 5 mètres, sont autorisés et soumis aux règles édictées ci-dessus. Toutefois, cette hauteur maximale concernant les locaux destinés au garage des véhicules est ramenée à 3,50 mètres dans le cas où ces derniers sont couverts de toits terrasses et implantés en limite séparative. Dans le cas de toits terrasses, ces derniers devront respecter les dispositions du présent article UC11 1) Formes b) Toitures.

6. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Equipements accessoires et de confort

- a) **Climatiseurs et pompes à chaleur** : les climatiseurs et pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades, être protégés par une grille de même couleur que la façade et ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.
- b) **Conduits de ventilation** : les mécanismes des conduits de ventilation doivent être dissimulés à l'intérieur des conduits, et les éventuels chapeaux doivent être en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.
- c) **Enseignes et pré enseignes** : elles sont soumises à une réglementation spécifique (Article L. 581-1 et R. 581-1 et suivant du code de l'environnement), et doivent, par leurs formes, leurs coloris, leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.
- d) **Antennes et paraboles** : les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993).
- e) **Fils électriques ou de téléphone** : les fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

ARTICLE UC 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Pour les immeubles de logements collectifs, le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement créées.

Pour les maisons individuelles à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage par logement.

Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, de services, d'atelier ou de stock.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement ou de garage par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire, il

doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

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

Pour les établissements recevant du public il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les Espaces Boisés Classés figurants aux plans de zonages réglementaires sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations en harmonie avec les essences locales.

Les pyracanthas et autres essences épineuses sont interdits en bordure de voirie.

ARTICLE UC 14 Coefficient d'occupation des sols

Le COS applicable à la zone UC est fixé à 0,20.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Titre II : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « Zones AU »

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUH

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AUe

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 2 AU

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 3 AU

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone 5 AU

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU

Qualification de la zone 1 AU :

La zone 1 AU est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation, dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone et compatible avec l'orientation d'aménagement annexée au PLU (pièce n°6).

Dans cette zone au moins :

- 15 % du nombre total de logement seront de type logement locatif social ;
- 10 % du nombre total de logement seront de type de logement en location-accession.

Cette zone devra comporter de l'habitat semi collectif, individuel et individuel groupé.

ARTICLE 1 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Pour l'ensemble de la zone 1 AU sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 111-29 à R. 111-44 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions de caves, de garages et de sous-sols enterrés ou semi-enterrés ;
- les lotissements industriels ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ;
- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.

ARTICLE 1 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;

- l'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édition de prescriptions particulières en application du principe de précaution et de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.
- les annexes non destinées à l'habitation et au stationnement de véhicules sont admises en limites séparatives à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² de surface de plancher, 5 mètres de long et 3,00 mètres de hauteur ;

Rappels :

- les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques de zonage ;
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE 1 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur au moins un des deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

ARTICLE 1 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Réseaux divers

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE 1 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments et équipements divers (barbecues) doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Cette règle ne concerne pas les piscines qui peuvent être implantées à une limite de 2 mètres des voies et emprises publiques.

Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments différemment édifiés, ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages

pourront être édifiés à l'alignement.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

ARTICLE 1 AU 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Sur les limites latérales, si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).
2. Sur les fonds de parcelles, les constructions nouvelles peuvent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L=H/2.5$).
3. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations ou de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
4. les bâtiments à usage d'annexes non destinés à l'habitation et au stationnement des véhicules peuvent être implantés en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,00 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 15 m², que leur longueur n'excède pas 15 mètres, qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située en limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long.
5. les piscines doivent être implantées à 2,00 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1 AU 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

ARTICLE 1 AU 9 **Emprise au sol des constructions**

NEANT

ARTICLE 1 AU 10 **Hauteur maximale des constructions**

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10,50 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques publics.

ARTICLE 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

Toutefois des constructions présentant un projet architectural moderne et/ou contemporain pourront être autorisées après avis de la mairie.

1. Formes

a) Toitures :

- les toitures auront une pente de 30% à 35%. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions à usage commercial et artisanal présentant une surface couverte supérieure à 200 m².
- les toitures terrasses sont autorisées.

b) Terrasses : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas la moitié de la surface couverte du bâtiment.

c) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale mais les baies vitrées sont admises. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

d) Souches de cheminées : les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

2. Matériaux

- a) **Façades :** les enduits doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse ou enduits de même constitution.
- Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.
- Les faux matériaux de placage ou de vêtue sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.
- b) **Toitures :** les toits autres que les toits terrasses seront obligatoirement recouverts de tuiles canal rouges, flammées ou similaire en terre cuite à l'exception des toitures terrasses. Les toitures terrasses devront être recouvertes de matériaux favorisant leur intégration dans l'environnement du site.

3. Couleurs

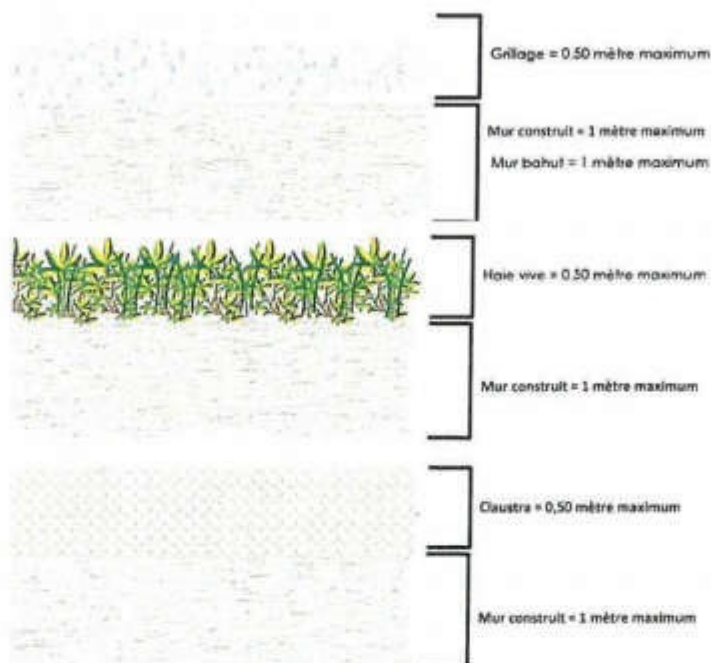
Les couleurs criardes, les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites. Le nuancier est à consulter en Mairie.

Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une harmonie de couleurs sur une construction (façades, menuiseries, ferronneries).

4. Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie sera au plus égale à 1.50 mètres.

En cas de mur construit, celui-ci ne devra pas excéder 1 mètre, et sera surmonté d'un grillage, de claustra ou de haies vives dans la limite de 0.50 mètre maximum.



La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents (schistes) ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.

Les dispositifs végétaux sont admis dans la limite de 1,80 mètre de haut mais les plantations arbustives de pyracanthas et autre essences épineuses sont interdites en bordure de voie publique.

5. Annexes

Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 15 m², d'une longueur maximale de 5m et d'une hauteur maximale de 3 m autorisée sont soumis aux règles édictées ci-dessus.

Les autres annexes telles que les barbecues, les abris des systèmes techniques accessoires aux piscines devront être intégrées au bâti principal ou adossées à lui. Elles sont par ailleurs soumises aux règles édictées ci-dessus.

6. Energie renouvelable

Les pentes et couvertures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas dépasser l'emprise de la construction, doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 et ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

7. Equipements accessoires et de confort

- a) **Climatiseurs et pompes à chaleur** : les climatiseurs et pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne doivent pas dépasser l'emprise de la construction, ne pas être apposés en saillie sur les façades, être protégés par une grille de même couleur que la façade et ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.
- b) **Conduits de ventilation** : les mécanismes des conduits de ventilation doivent être dissimulés à l'intérieur des conduits, et les éventuels chapeaux doivent être en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.
- c) **Enseignes et pré enseignes** : elles sont soumises à une réglementation spécifique (Article L. 581-1 et R. 581-1 et suivant du code de l'environnement), et doivent, par leurs formes, leurs coloris, leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.
- d) **Antennes et paraboles** : les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993).
- e) **Fils électriques ou de téléphone** : les fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

Les dispositifs qui précèdent ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements à caractère social, médical, paramédical, associatif ou sportif sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une étude spécifique d'insertion dans le site et l'environnement bâti existant.

Il en est de même pour les constructions présentant un projet architectural moderne et/ou contemporain.

ARTICLE 1 AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les immeubles de logements collectifs, le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement créées.

Pour les maisons individuelles à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage par logement.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les établissements de soins, il doit être aménagé une place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface de plancher à créer.

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

Pour les établissements recevant du public il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1 AU 13 **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

Les Espaces Boisés Classés figurants aux plans de zonages réglementaires sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations en harmonie avec les essences locales.

Les pyracanthas et autres essences épineuses sont interdits en bordure de voirie.

ARTICLE 1 AU 14 **Coefficient d'occupation des sols**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUH

La zone 1 AUH est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone, et après mise en œuvre de modes de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

Cette zone, correspondant au secteur « Els Colomers », devra faire l'objet d'une opération exemplaire en matière d'aménagement durable.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et d'approche paysagère et environnementale.

ARTICLE 1AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Pour l'ensemble

de la zone 1 AUH sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt publics,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou décharges ;
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions de caves, de garages et de sous-sols enterrés ou semi-enterrés ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.

ARTICLE 1 AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations destinées à l'habitation (logement ou hébergement), pouvant comprendre certaines constructions à usage d'activités de service ou des bureaux, sous réserve de pas entraîner de nuisances pour la zone d'habitat, à condition :
 - D'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements,
 - D'être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacements et d'approche paysagère et environnementale.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- L'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édition de prescriptions particulières en application du principe de précaution et de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Rappels :

- Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques de zonage ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE 1 AUH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

ARTICLE 1 AUH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.

1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eau pluviales.

Chaque construction ou groupe de constructions devra mettre en place un système individuel de récupération d'eaux pluviales à la parcelle. Les eaux devront être stockées dans une cuve et réutilisées pour les besoins domestiques dans le cadre d'une démarche éco-citoyenneté (arrosage espaces verts, nettoyage des véhicules, alimentation wc...). De plus, les cuves de récupération d'eaux pluviales devront avoir une capacité minimale de 300L et devront être hermétiques pour éviter la prolifération des moustiques tigres.

4. Réseaux divers

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1 AUH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINES CONSTRUCTIBLES

NEANT

ARTICLE 1 AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres, exceptées par rapport à un cheminement piéton où elles peuvent s'implanter en limite d'emprise.

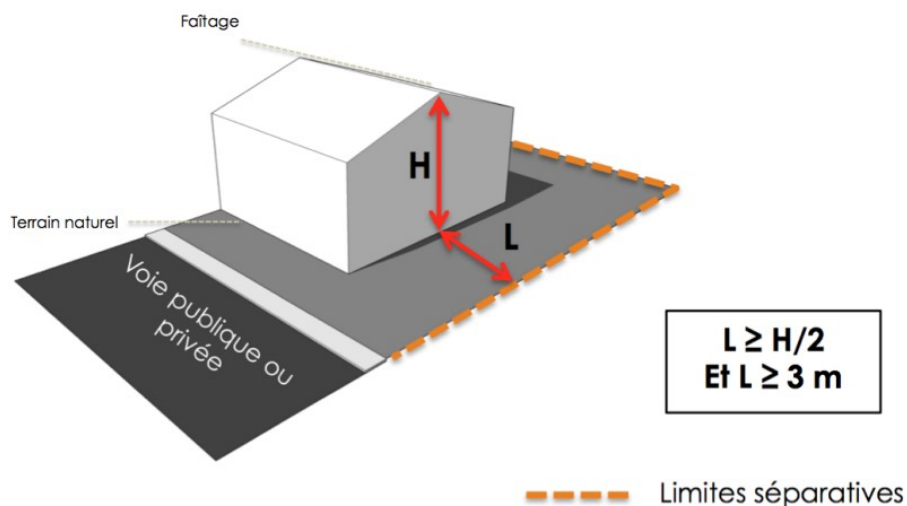
Les places non closes pourront être couvertes par un abri, de type pergola.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètres mesurée à partir du bord intérieur du bassin, par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1 AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$).



Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètres mesurée à partir du bord intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1 AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE 1 AUH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres, excepté pour les habitations collectives où la hauteur maximale est portée à 11,50 mètres.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1 AUH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants.

Toutefois des constructions présentant un intérêt environnemental ou durable pourront être autorisées après avis de la mairie.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

3. Toitures

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de couleur rouge. Le pourcentage de la pente doit être comprise entre 30 et 35%.
- En toiture terrasse à condition que leur emprise ne dépasse pas 50% de la superficie totale de la toiture. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise, de tuiles concassées ou végétalisées.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Les toitures terrasses seront également admises de façon partielle ou totale dans le cadre de projets innovants en matière architecturale et durable.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

5. Façades

La finition des façades devra être en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté très fin. La finition du crépi écrasé ou projeté est interdite.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts hors cayrou, sont interdits.

D'autres types de matériaux sont autorisés : Le béton brut ou teinté par les agrégats, ainsi que les bardages bois. Le recours à d'autres types de matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de

construction liés par exemple au choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est possible.

Les constructions à ossature bois sont autorisées, toutefois les matériaux extérieurs devront être pérennes et ne pas rappeler une architecture montagnarde notamment.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible aux Service Urbanisme de la Ville. Les couleurs criardes, les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites. Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une harmonie de couleurs sur une construction (façades, menuiseries, ferronneries).

Les saillies (balcons, débords de toitures, ...) d'une profondeur de 0,80 mètre au maximum pourront être acceptées en dehors de la masse constructible.

6. Clôtures

Les clôtures sur emprise publique ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Les clôtures en limite séparative pourront atteindre 2,00 mètres de hauteur.

Toutes les clôtures seront de type perméables et doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive composée de plusieurs essences d'origine méditerranéenne afin de diminuer les besoins en eau.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires de couleur grise, noire ou rouille, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- D'un grillage à mailles rectangulaires de couleur grise, noire ou rouille sur un muret de 0,20 mètre de hauteur, le tout atteignant une hauteur maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, le mur devra être enduit.
- D'une clôture en bois pouvant atteindre 2,00 mètres de hauteur.

Les clôtures en bois seront privilégiées.

7. Constructions annexes

Les constructions annexes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 15 m² d'emprise au sol et 5 mètres de longueur, de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et de ne pas servir d'habitation.

Dans le cas de pergolas au-dessus de la place de stationnement, elles devront être d'aspect épuré. Le toit devra être plat, plein ou composé de lames en aluminium (ou PVC) de couleur grise ou bois.

Quant aux barbecues, ils devront être intégrés au bâti principal ou adossés à lui et ne devront pas dépasser 2,5 mètres de hauteur.

8. Énergie renouvelable

Les pentes et couvertures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas dépasser l'emprise de la construction, doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 et ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

L'installation d'éléments producteurs d'énergie devra être favorisée.

9. Dispositions diverses

Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne doivent pas dépasser l'emprise de la construction, ne pas être apposés en saillie sur les façades, être protégés par une grille de même couleur que la façade et ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

Les mécanismes des conduits de ventilation doivent être dissimulés à l'intérieur des conduits, et les éventuels chapeaux doivent être en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

ARTICLE 1 AUH 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues par unité de logement.

Pour les logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour véhicule motorisé à 4 roues lors de la construction de logements locatifs financés.

Le projet devra prévoir au minimum 1 place dite visiteur pour deux logements. Ces places visiteurs devront être regroupés sous forme de poche et devront être traités en revêtement perméable.

Pour les constructions à usage de bureau ou de service, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les établissements de soins, il doit être aménagé une place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface de plancher à créer.

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

Pour les établissements recevant du public il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement devront être traités en matériaux perméables.

ARTICLE 1 AUH 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Dans le cadre de l'opération, il devra être prévu des espaces publics diversifiés et multifonctionnels. Ils seront destinés notamment :

- A l'agriculture urbaine ;
- À la convivialité ;
- Aux enfants ;
- Aux personnes âgées.

Les espaces libres de construction seront aménagés en jardin d'agrément ou espace vert planté.

Les aménagements proposés devront permettre de limiter le ruissellement des eaux.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les essences seront précisées dans le dossier de permis de construire, notamment celles constituant la haie arbustive accompagnant la clôture.

Les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et peu consommatrices en eau.

ARTICLE 1 AUH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Qualification de la zone 1AUe

La zone 1AUe est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation, dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation annexée au PLU (pièce n°6).

La zone 1AUe est destinée notamment à recevoir un village de producteurs regroupant des exploitants agricoles et artisans de l'agroalimentaire dans l'objectif de leur permettre de faire évoluer leurs activités notamment sur la partie transformation de leurs productions.

ARTICLE 1AUe 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Pour l'ensemble de la zone 1AUe sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt publics,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou décharges ;
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions à destination exploitation agricole et forestière, exception faite des sousdestinations mentionnées à l'article 2 du présent chapitre ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, exception faite des sous-destinations mentionnées à l'article 2 du présent chapitre ;
- Les constructions à destination autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait à la préservation de l'élément identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sauf impératif technique ou sanitaire.

ARTICLE 1A Ue 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques et que leurs réalisations soient liées :
- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagement paysager.
- L'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édiction de prescriptions particulières en application du principe de précaution et de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions appartenant à la sous destination exploitation agricole, destinées exclusivement au stockage du matériel nécessaires à l'exploitation et des récoltes.
- Les constructions appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail et restauration, destinées exclusivement aux activités artisanales de production, de transformation et de conditionnement ainsi qu'aux activités commerciales avec surface de vente lorsqu'ils constituent le prolongement de l'acte de production.
- Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Rappels :

- Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques de zonage ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE 1A Ue 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout nouvel accès direct à des lots depuis la rue Nationale est interdit.

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1A Ue 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit. Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eau pluviales.

Chaque construction ou groupe de constructions devra mettre en place un système individuel de récupération d'eaux pluviales à la parcelle. Les eaux devront être stockées dans une cuve et réutilisées pour les besoins domestiques dans le cadre d'une démarche éco-citoyenneté (arrosage espaces verts, nettoyage des véhicules, alimentation wc...). De plus, les cuves de récupération d'eaux pluviales devront être hermétiques pour éviter la prolifération des moustiques tigres.

4. Réseau incendie

Pour toute opération nouvelle : permis de construire, permis d'aménager, suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n° PREF-SIDPC-2017100-0001 du 10 avril 2017 portant approbation du plan départemental de la défense extérieur contre l'incendie dans les Pyrénées-Orientales.

5. Réseaux divers

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1 A Ue 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

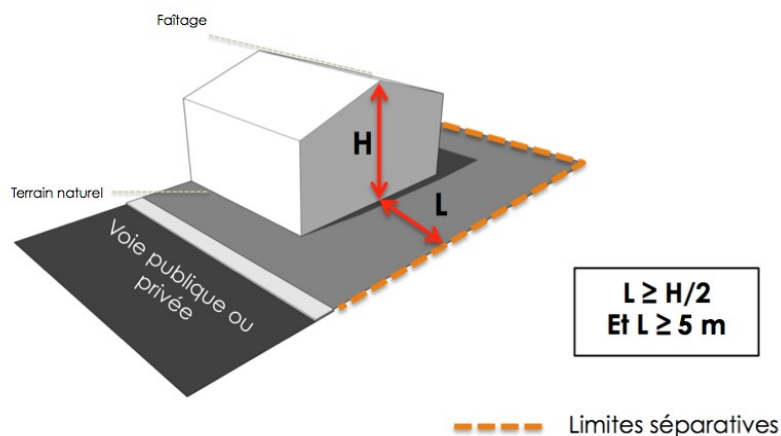
ARTICLE 1 A Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans une bande allant de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Cette distance minimale est portée à 10,00 mètres de l'axe de la rue Nationale

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1 A Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ($L \geq H/2$).



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1 AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE 1 AUe 9 : Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE 1 AUe 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ne sont pas exclus, les autres ouvrages techniques, les lanterneaux, aérateurs, conditionnements d'air, gaines et garde-corps, acrotères et éléments de chauffage, de ventilation et de climatisation, les capteurs photovoltaïques, qui devront être intégrés au volume de la construction.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1 AUE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les constructions présentant un caractère architectural contemporain sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est souhaitable.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte doivent être recherchées.

1. Toitures

Les couvertures des bâtiments peuvent être de type industriel, tels que bac ou feuilles métalliques, aluminium. Dans ce cas, la teinte choisie devra être blanche.

La pente des toitures doit être comprise entre 5 et 25 %.

Les toitures plates sont interdites pour la construction principale. Seule les toitures plates sont autorisées pour les constructions annexes jointes à la construction principale et à la condition qu'elle constitue une construction ouverte (coursive, auvent...).

2. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les coffres de volets roulants ou de rideaux métalliques ne doivent pas être en saillie par rapport à la façade.

3. Façades

Les matériaux autorisés sont : le béton brut ou teinté par les agrégats, les murs rideaux (remplissage en verre), les bardages métalliques, les bardages bois.

Il est interdit d'utiliser : la tôle d'acier galvanisé non peinte, le fibrociment ondulé brut apparent.

Les constructions à ossature bois sont autorisées. Toutefois les matériaux extérieurs devront être pérennes et ne pas rappeler une architecture montagnarde notamment.

4. Couleurs

Les bardages métalliques devront être de couleur grise. D'autres couleurs peuvent être admises en couleur secondaire sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Le changement de couleur devra obligatoirement correspondre à une logique de décrochés de volumes. Des couleurs plus vives sont admises sur des éléments ponctuels venant marquer l'architecture du bâtiment.

5. Clôtures

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,60 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un grillage de toute hauteur de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale.
- D'un mur-bahut qui ne peut excéder 0,40 mètre, et complété d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits) doublé d'une haie végétale.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

Par dérogation, d'autres typologies de clôtures (murs pleins) pourront être autorisés si l'activité économique le nécessite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

6. Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture du bâtiment.

La hauteur des enseignes ne doit pas dépasser l'égout de toiture sur deux façades maximums.

7. Energies renouvelables

Les pentes et couvertures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas dépasser l'emprise de la construction, doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 et ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

L'installation d'éléments producteurs d'énergie devra être favorisée.

8. Dispositions diverses

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) situés en applique sur les façades visibles depuis l'emprise publique ou privée ouvert au public sont interdits. Ils doivent être intégrés à la façade et ne pas dépasser de l'emprise de la construction, et être habillés d'une grille d'un coloris identique à la façade.

Les mécanismes des conduits de ventilation doivent être dissimulés à l'intérieur des conduits, et les éventuels chapeaux doivent être en tôle peinte, s'ils ne sont pas maçonnés.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Les zones de stockage des activités devront être masquées par des espaces végétalisés pour être peu visibles depuis les voies, en particulier depuis la rue nationale et le Chemin « Al Milanets ». Dans tous les cas leur vue sera obligatoirement masquée par des haies vives, des haies arbustives au feuillage persistant d'essences indigènes, d'une hauteur suffisante pour leur masquage complet.

ARTICLE 1 AUe 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

1. Stationnement de véhicules

Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés et de deux roues non motorisées :

		Véhicules	Vélos
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Au moins 1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher	Sans objet
	Restauration	Au moins 1 place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant	Sans objet

Equipements recevant du public et pour les activités de toutes sortes		Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	<u>Agents :</u> Le nombre de places vélos doit représenter 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
			<u>Usagers :</u> Le nombre de places vélos doit représenter 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

ARTICLE 1 A Ue 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Dans les périmètres réglementés reportés aux plans de zonage identifiant un élément du paysage à protéger, toute construction est interdite. Sont toutefois admis les travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements de véhicule léger.

Les autres surfaces, libres de toute construction (aire de stockage, circulation interne...), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de surface.

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, 15 % au moins des surfaces non bâties ne doivent pas être imperméabilisées.

Un traitement exclusivement végétal des franges urbaines en limite sud (donnant sur la rue National) et ouest est obligatoire sur une emprise minimale de 3,00 mètres.

Sur ces franges les constructions ainsi que tout ouvrage ou installations techniques, à la circulation ou au stationnement des voitures particulières et tout traitement ou revêtement minéral y sont strictement interdits. Elles devront prévoir des plantations de pleine terre arbustives et buissonnantes de type « haie épaisse » et/ou de plantations libres d'arbres de hautes tiges d'essence locale.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Les aires de stationnement non couvertes pourront être conçues avec un revêtement de sol perméable afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux.

Le débroussaillage est obligatoire sur la totalité du territoire communal conformément à l'arrêté préfectoral n°DDTM/SNAF/2023 087-0001 relatif aux mesures de débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans les zones forestières des Pyrénées-Orientales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 2 AU

Qualification de la zone 2 AU :

La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, médicaux et paramédicaux, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte à l'occasion de modifications du P.L.U., pour la réalisation d'une opération d'ensemble sur l'ensemble du périmètre. Les projets d'ouverture à l'urbanisation devront présenter des orientations d'aménagement quant au fonctionnement, aux dessertes, à la typologie du bâti et à la vocation des espaces publics, le cas échéant.

Pour les zones d'habitat, au moins :

- 15 % du nombre total de logement seront de type logement locatif social ;
- 10 % du nombre total de logement seront de type de logement en location-accession.

ARTICLE 2 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Toute utilisation du sol est interdite l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

ARTICLE 2 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics.

Rappels :

- les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques de zonage ;
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE 2 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE 2 AU 4 **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Réseaux divers

Pour les bâtiments nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 2 AU 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

NEANT

ARTICLE 2 AU 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres, et à 10 mètres de l'axe de l'ancienne Route Départementale 618 pour les bâtiments confrontant cette voie.

ARTICLE 2 AU 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

NEANT

ARTICLE 2 AU 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

- ARTICLE 2 AU 9** **Emprise au sol des constructions**
NEANT
- ARTICLE 2 AU 10** **Hauteur maximale des constructions**
NEANT
- ARTICLE 2 AU 11** **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs
abords**
NEANT
- ARTICLE 2 AU 12** **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation
d'aires de stationnement**
NEANT
- ARTICLE 2 AU 13** **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces
libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**
NEANT
- ARTICLE 2 AU 14** **Coefficient d'occupation des sols**
NEANT

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 3 AU

Qualification de la zone 3 AU :

La zone 3 AU est une zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel.

Cette zone est majoritairement bâtie. La fin de son urbanisation ne pourra être envisagée que lors de l'amenée du réseau d'eau potable.

ARTICLE 3 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Pour l'ensemble de la zone 3AU sont interdits :

- les lotissements d'habitation, les immeubles d'habitations et les immeubles collectifs ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2 ;
- les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 111-29 à R. 111-44 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les villages de vacances et les gîtes ruraux.

ARTICLE 3 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- les établissements soumis à autorisation ou à déclaration qui sont le complément des établissements industriels, commerciaux, de dépôt et à usage de bureaux autorisés dans la zone ;
- les serres destinées à la culture ou la vente ;
- les installations de gardiennage, d'entretien et de réparation de caravanes.
- les logements de fonction à raison d'un seul maximum par entreprise à condition qu'il soit strictement indispensable à la surveillance des activités admises dans la zone et sous réserve qu'il soit intégré au volume bâti à usage d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 150m².

Rappels :

- les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques de zonage ;
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE 3 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

ARTICLE 3 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Toute bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute bâtiment ou installation nouveau doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Réseaux divers

Pour les bâtiments nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 3 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE 3 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

ARTICLE 3 AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).

ARTICLE 3 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE 3 AU 9 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE 3 AU 10 Hauteur maximale des constructions

1-Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2-Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques publics

ARTICLE 3 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments devront être simples dans leur forme, leur volume et leur organisation.

Les annexes doivent obligatoirement être intégrées au bâtiment principal.

1. Toitures :

Les toitures auront une pente pouvant être comprise entre 15% et 33%.

2. Façades :

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...).

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

Les couleurs criardes, les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites.

3. Couvertures :

Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...

4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres. Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre, surmonté d'une grille accompagnée d'une haie végétale.

ARTICLE 3 AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de construction.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place par emploi.

Pour les établissements recevant du public il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 3 AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre à haute tige au moins pour deux stationnements.

Une bande de terrain devra obligatoirement être aménagée en bordure de voie et devra être plantée d'essences arbustives, à l'exception des emprises permettant l'accès aux voies.

ARTICLE 3 AU 14 Coefficient d'occupation des sols

NEANT

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone 5 AU

Qualification de la zone 5 AU :

La zone 5 AU est une zone d'urbanisation future, partiellement bâtie et équipée. L'ouverture à l'urbanisation du foncier résiduel ne pourra être envisagée que lors de la justification de la présence des équipements nécessaires au fonctionnement des parcelles. Cette zone est réservée à de l'habitat résidentiel.

ARTICLE 5AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble de la zone 5 AU, sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 111-29 à R. 111-44 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions de caves, de garages et de sous-sols enterrés ou semi-enterrés ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole et notamment les créations de hangars agricoles et/ou caves de vinifications en l'absence d'un bâtiment affecté à cet usage et préexistant ;
- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.

ARTICLE 5AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- l'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édiction de prescriptions particulières en application du principe de précaution et de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.
- les annexes (abri de jardin, local technique de piscine, cuisine d'été...) non destinées à l'habitation sont admises en limite séparative à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² de surface de plancher, 5 mètres de long et 3,00 mètres de hauteur.
Les annexes non destinées à l'habitation jouxtant le bâtiment principal sont

admises à condition que leurs surfaces de plancher ne dépassent pas 45 m² et 5 mètre de haut.

ARTICLE 5AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

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

ARTICLE 5AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Réseaux divers

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 5AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Néant

ARTICLE 5AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments et équipements divers (barbecues) doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à une distance de 5,00 mètres.

Cette règle ne concerne pas les piscines qui peuvent être implantées à une limite de 2 mètres des voies et emprises publiques.

Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments différemment édifiés, ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement.

ARTICLE 5AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).

2. les bâtiments à usage d'annexes peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,00 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 15 m², que leur longueur n'excède pas 5mètres, qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

3. les piscines doivent être implantées à 2,00 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 5AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 4,00 mètres, à l'exception des bâtiments en vis à vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation, pour lesquels elle ne pourra être inférieure à 2 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de bâtiments existants.

ARTICLE 5AU 9 Emprise au sol des constructions

Néant

ARTICLE 5AU 10 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 5AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

1. Formes

a) Toitures :

- les toitures auront une pente de 30% à 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

b) Terrasses : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas la moitié de la surface couverte du bâtiment.

c) Souches de cheminées : les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

2. Matériaux

a) Façades : les enduits doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence lissée, ou enduits de même constitution.

- Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.
- Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.
- Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
- En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.
- Les faux matériaux de placage ou de vêtue sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Dans tous les cas, le nuancier de couleurs déposé en Mairie est à respecter.

b) Toitures : les toits autres que les toits terrasses seront obligatoirement recouverts de tuiles canal rouges, flammées ou similaire en terre cuite. Les toitures terrasses devront être recouvertes de matériaux favorisant leur intégration dans l'environnement du site.

c) Terrasses partielles : elles doivent être traitées de façon traditionnelle, et être couvertes de carreaux de terre cuite ou de grès rouge.

3. Couleurs

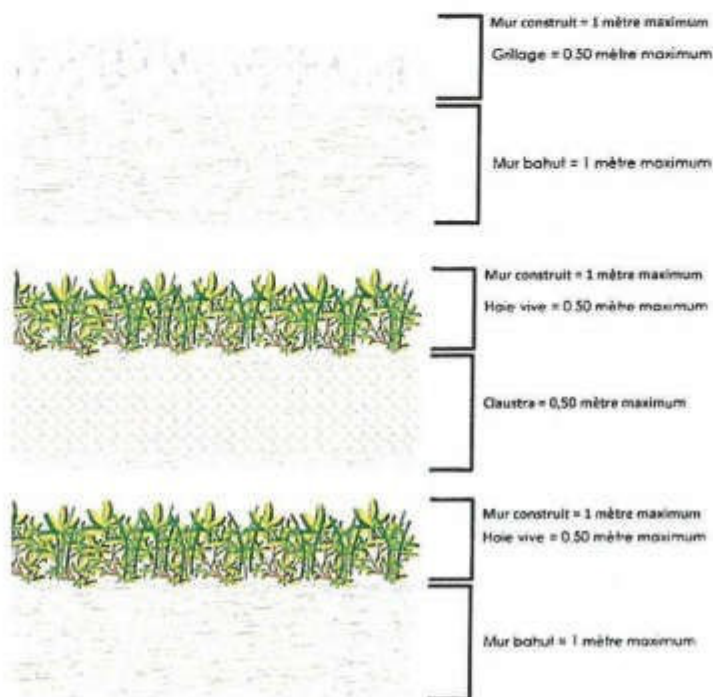
Les couleurs criardes, les couleurs vives et les couleurs primaires sont

interdites.

4. Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie sera au plus égale à 1.50 mètres.

En cas de mur construit, celui-ci ne devra pas excéder 1 mètre, et sera surmonté d'un grillage, de claustra ou de haies vives dans la limite de 0.50 mètre maximum.



La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents (schistes) ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.

Les dispositifs végétaux sont admis dans la limite de 1,80 mètre de haut mais les plantations arbustives de pyracanthas et autres essences épineuses sont interdites en bordure de voie publique.

5. Annexes

Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 15 m², de moins de 5 mètres de longs et d'une hauteur maximale de 3 m, sont soumis aux règles édictées ci-dessus.

Les autres annexes telles que les barbecues, les abris des systèmes techniques accessoires aux piscines devront être intégrées au bâti principal ou adossées à lui. Elles sont par ailleurs soumises aux règles édictées ci-dessus.

6. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas

dépasser l'emprise de la construction, doivent s'intégrer aux volumes architecturaux, ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 et ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant

7. Equipements accessoires et de confort

- a) **Climatiseurs et pompes à chaleur** : les climatiseurs et pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne doivent pas dépasser l'emprise de la construction, doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades, être protégés par une grille de même couleur que la façade et ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.
- b) **Conduits de ventilation** : les mécanismes des conduits de ventilation doivent être dissimulés à l'intérieur des conduits, et les éventuels chapeaux doivent être en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.
- c) **Enseignes et pré enseignes** : elles sont soumises à une réglementation spécifique (Article L. 581-1 et R. 581-1 et suivant du code de l'environnement), et doivent, par leurs formes, leurs coloris, leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.
- d) **Antennes et paraboles** : les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993).
- e) **Fils électriques ou de téléphone** : les fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

ARTICLE 5AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Pour les immeubles de logements collectifs, le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement créées.

Pour les maisons individuelles à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage par logement.

Pour les établissements recevant du public il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 5AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations en harmonie avec les essences locales.

Les pyracanthas et autres essences épineuses sont interdits en bordure de voirie.

ARTICLE 5AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Le COS applicable est fixé à 0,20.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone 6 AU

Qualification de la zone 6 AU :

La zone 6 AU est une zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel.

Son urbanisation est prévue sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement définies.

ARTICLE 6 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble de la zone 6AU sont interdits :

- toute construction à usage d'habitation ;
- la transformation des locaux d'activités en locaux d'habitation ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles qu'elles sont définies par le code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les villages de vacances et les gîtes ruraux ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules et de matériaux de manière permanente ;
- les piscines ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés à cet effet tel que prévu par le code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que prévus par le code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ;
- A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur la zone, toute publicité sur le terrain est interdite.
- les aires de stockage sont interdites sur le Nord des parcelles bordant l'ancienne route nationale (secteur repéré aux orientations particulières d'aménagement).

ARTICLE 6 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration qui sont le complément des établissements industriels, commerciaux, de dépôt et à usage de bureaux autorisés dans la zone ;
- Sont admis les dépôts de véhicules liés à des activités autorisées dans la zone (garage) sous réserve d'un aménagement paysager masquant intégralement ces derniers (exception faite des véhicules à la vente exposés en vitrine ou en façade et nécessitant une visibilité) - (conditions particulières).
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution électrique.
- Les installations et équipements publics.
- Les éoliennes individuelles sont autorisées sous réserve de ne pas

dépasser 12 mètres de hauteur.

- Les installations liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole, sous réserve que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant avec son exploitation, et sans qu'il ne puisse y avoir création de logement.

Dans tous les cas, les constructions doivent être achevées avant le début de l'exploitation.

Recommandations / prescriptions environnementales :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est vivement conseillé de mettre en place des éléments producteurs d'énergie renouvelable, des mesures d'économie d'énergie. Il conviendra de se référer au cahier de prescriptions énergétiques de la zone si celui-ci existe.

Recommandations « Implantation des constructions par rapport au climat » :

Il est recommandé de réaliser un traitement bioclimatique des bâtiments :

- les bâtiments seront implantés afin de favoriser le confort thermique et d'optimiser l'éclairage naturel (orientations, protection solaire, etc...) ;
- les apports gratuits du soleil (solaire passif) seront favorisés ainsi que l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- les bâtiments seront positionnés en fonction des vents dominants (effets venturi, ventilation naturelle, etc...).

Les entrées des bâtiments et les espaces publics d'attente seront protégés du vent, de la pluie et du soleil.

ARTICLE 6 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Il devra être aménagés des itinéraires réservés aux piétons, indépendamment de ceux réservés aux véhicules, sur au moins un des deux côtés latéraux des voies existantes ou à créer.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 6 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être équipé d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tous les bâtiments projetés dans la zone peuvent être reliés à un même dispositif commun suffisamment dimensionné et conforme à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, une étude spécifique de faisabilité notamment technique devra être réalisée au préalable.

En outre, si un raccordement au réseau d'assainissement collectif public est possible, celui-ci sera obligatoire.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux des parcs de stationnement devront être traitées avant d'être rejetées (séparateur d'hydrocarbures, etc...).

4. Réseaux divers

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 6 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT.

ARTICLE 6 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Aucun bâtiment ne pourra être implanté en alignement de l'ancienne route nationale.

Des conditions différentes pourront être acceptées :

- a) le long des voies intérieures lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble.
- b) le long des voies internes à l'opération, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations publiques et collectives.

ARTICLE 6 AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation des opérations d'ensemble afin de satisfaire l'intégration dans le site et la composition générale.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations publiques et collectives.

ARTICLE 6 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT.

ARTICLE 6 AU 9 Emprise au sol des constructions

NEANT.

ARTICLE 6 AU Hauteur maximale des constructions

10

1- Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages

techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2- Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.

Exceptionnellement, des hauteurs plus importantes pourront être tolérées pour des ouvrages liées aux nécessités d'exploitation et feront l'objet d'une demande de dérogation auprès de la Mairie.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques publics.

La hauteur des éoliennes autorisées ne pourra pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE 6 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments devront être harmonieux dans leur forme, leur volume et leur organisation.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs.

Dans un souci de promotion du développement durable, des dérogations à certaines dispositions de l'article 11 pourront être admises dans les cas de proposition de solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou de solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain/site d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Recommandations « Implantation des constructions par rapport au climat » :

Il est recommandé de réaliser un traitement bioclimatique des bâtiments :

- les bâtiments seront implantés afin de favoriser le confort thermique et d'optimiser l'éclairage naturel (orientations, protection solaire, etc...) ;
- les apports gratuits du soleil (solaire passif) seront favorisés ainsi que l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- les bâtiments seront positionnés en fonction des vents dominants (effets

venturi, ventilation naturelle, etc...).

Les entrées des bâtiments et les espaces publics d'attente seront protégés du vent, de la pluie et du soleil.

Dans tous les cas, les typologies de construction étrangères à la région (chalets bois, chalets suisses, maisons basques...) sont strictement interdites.

Le secteur situé au Nord de la zone 6AU et repéré au schéma des orientations particulières d'aménagement, peut déroger à certaines des dispositions ci-après, sous réserve d'améliorer l'insertion optimale dans l'environnement du site, afin de respecter et de promouvoir l'impératif de valorisation patrimoniale et paysagère en vitrine/façade depuis l'ancienne route nationale.

5. Volumes :

Les volumes doivent être harmonieux, coordonnés et sans surcharge ou complication inutile, de manière à contribuer à une homogénéité d'ensemble. Les volumes et tours circulaires sont interdits.

6. Toitures :

Les toitures en pente auront une pente de 30% à 35%.

Les toitures en pente en tôle ondulée, panneaux ondulés, toisite, shingle, bac acier, fibrociment sont interdites.

Dans le secteur situé au Nord de la zone 6AU (en vitrine depuis l'ancienne route nationale) et repéré au schéma des orientations particulières d'aménagement, les toitures en pente autorisées seront obligatoirement couvertes de tuiles canal rouges ou tuiles à emboîtement rouge similaire tuile canal (cette disposition ne fait pas obstacle à l'intégration de panneaux solaires en toiture).

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.

En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, toitures inaccessibles... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Dans le cas des toitures terrasses, toitures inaccessibles, les toitures ne devront pas rester à nue, et devront être recouvertes (végétalisation, gravillons...) etc...

7. Façades :

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, pignons, etc...).

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin. Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs,

séparatifs ou aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

Les façades visibles depuis les voies et emprises publiques devront être soignées.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les maçonneries brutes.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vu d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit (et ce pour toutes les constructions y compris les clôtures).

Les couleurs criardes, les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites.

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, pignons, etc...).

6. Ouvrages en saillie

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes et matériaux.

5. Clôtures

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels.

Les clôtures devront être traitées uniformément sur la zone.

Les clôtures doivent être inférieures à 1.60 mètre sur voies et emprises publiques, et inférieures à 1.80 mètre sur les limites séparatives.

Pour privilégier une lecture d'ensemble homogène, un seul type de clôture est admis : muret de 0.40 mètre surmonté d'un grillage de couleur verte et accompagné de haies végétales.

Les grillages simples et discrets sur toute la hauteur de la clôture, doublés ou non de haies végétales sont autorisés mais devront être de couleur verte.

Les clôtures en limite d'urbanisation devront être doublées obligatoirement d'une haie végétale.

Par dérogation, d'autres typologies de clôtures (murs pleins) pourront être autorisés si l'activité économique le nécessite.

Les dispositifs de comptage (coffrets, boîtes à lettre, indication de la raison sociale, etc...) doivent obligatoirement être regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréées par les services techniques compétents, et correspondre aux dessins et matériaux joints au dossier de demande de permis de construire. Les murs de clôtures ne pourront pas être le support d'enseignes.

6. Enseignes et pré-enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leur activité sur la zone, toute publicité sur le terrain est interdite.

Les clôtures (murs + grillages) ne pourront pas être le support d'enseignes.

Les demandes de permis de construire doivent obligatoirement faire apparaître le dessin détaillé et la description de l'enseigne ainsi que sa mise en situation sur la façade.

L'enseigne doit s'intégrer à la façade du bâtiment grâce à une impression ou à une accroche directe et ne doit en aucun cas dépasser du bâtiment.

7. Antennes/ Paraboles :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique.

8. Climatiseurs/Pompes à chaleur/Chauffe eau solaire :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

9. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 ainsi que les dispositions du présent article 11.

10. Couleurs :

Pour les façades, menuiseries, ouvertures, fermetures, ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.
Le nuancier déposé en Mairie est à consulter obligatoirement.

De plus, les couleurs des menuiseries/ferronneries/ouvertures d'une même façade devront être homogènes et s'harmoniser entre elles.

11. Zones de stockage extérieures :

Les zones de dépôt, de stockage, de déchet, de livraison, de vente de plein air, ne pourront être visibles depuis les voies publiques.

Elles devront être développées à l'arrière des bâtiments et à l'opposé des façades donnant sur la voie principale.

Des conditions différentes pourront être acceptées pour la zone située la plus au Nord en bordure de l'ancienne route nationale (repérée au schéma des orientations particulières d'aménagement) où les aires de stockage sont interdites sur la face Nord des parcelles, dans un souci d'intégration paysagère.

Dans tous les cas, leur vue sera obligatoirement masquée par des haies vives, des haies arbustives au feuillage persistant, d'une hauteur suffisante pour leur masquage complet.

Dans tous les cas, les demandes de permis de construire doivent obligatoirement faire apparaître la localisation des zones de stockage.

**ARTICLE 6 AU
12**

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte publiques ou privées existantes ou à créer sur le terrain même.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

2. Il doit être aménagé :

A l'intérieur de chaque lot, un emplacement de stationnement à raison de 25 m² par véhicule devra être obligatoirement envisagé à raison de :

- Un emplacement par tranches de 20 m² de bureau ;
- Un emplacement par tranches de 40 m² de surface de vente ou d'exposition (surface bâtie) ;
- Un emplacement par tranches de 80 m² de surface d'entrepôt (ateliers...).

Pour le stationnement des véhicules légers, il est préconisé qu'il soit sur des surfaces perméables (dalles gazon ou autre).

Les différentes aires de stationnement seront adaptées et paysagées.

Deux roues : le nombre de stationnement deux roues à prévoir est d'environ une place pour 5 salariés. Ces stationnements doivent être abrités, accessibles, simples d'usage, sécurisés, et situés dans un lieu de passage.

Pour les constructions commerciales, de services et équipements publics, il doit réalisées des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les établissements accueillant du public, il doit être aménagés des places de stationnement répondant aux besoins des activités en place, avec éventuellement des emplacements pour les autobus.

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

**ARTICLE 6 AU
13**

Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de

stationnement doivent être agrémentés de plantations en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Dans le cas des espaces publics, espaces collectifs, espaces de stationnement, espaces de repos, espaces de convivialité, etc...il doit être planté un arbre pour 25 m² de surface, dont le choix sera porté sur des essences indigènes / locales (chênes lièges, chênes verts...), et respectueuses de la gestion en eau (dont la résistance à la sécheresse est reconnue).

ARTICLE 6 AU **Coefficient d'occupation des sols**

14

Le COS applicable à la zone 6AU est fixé à 0,32.

TITRE III : Dispositions applicables à la zone agricole dite « Zone A »

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE A

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

Qualification de la zone A :

La zone A, inconstructible à l'exception des constructions autorisées à l'article A2 pour les secteurs A1 et Ae, est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,

Elle comprend :

- un sous secteur A1, située au nord de la RD618, pour lequel sont autorisés des constructions liées à l'activité agricole.
- un sous secteur Ae correspondant à un centre équestre.

Pour la partie de cette zone figurant en hachurée au plan de zonage réglementaire, il convient de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Une partie de la zone est également concernée par des phénomènes de remontées de nappe.

ARTICLE A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

De manière générale, sont interdits :

- les piscines ouvertes au public ;
- les aires de jeu ou de sports ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 111-29 à R. 111-44 du Code de l'urbanisme ;
- les lotissements industriels, commerciaux ou à usage d'habitations ;
- toute construction nouvelle ou extension, à l'exception de celles autorisées à l'article A2 pour la zone A1.

ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application des dispositions de l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- I - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

II- Sont autorisées pour le seul secteur A1 :

- *les bâtiments d'exploitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :*

* que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction et la nature des activités agricoles existante (notamment la SMI).

* que les bâtiments à usage d'exploitation soient édifiés en contiguïté ou selon les cas à proximité immédiate les uns des autres ;

- *les serres agricoles ;*

- *l'aménagement des constructions et bâtiments existants sans extension, ni création de logement, dans le cadre d'une diversification agricole.*

III- Sont autorisées pour le seul sous-secteur A1a :

- *les bâtiments d'exploitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :*

* que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction et la nature des activités agricoles existante (notamment la SMI).

* que les bâtiments à usage d'exploitation soient édifiés en contiguïté ou selon les cas à proximité immédiate les uns des autres ;

- *les serres agricoles ;*

- *l'aménagement des constructions et bâtiments existants sans extension, ni création de logement, dans le cadre d'une diversification agricole.*

- *Les chais de vinification accompagnées des dépendances nécessaires à l'activité (écurie...) et sous réserve d'une insertion harmonieuse à l'environnement du site.*

IV - Dans le secteur Ae : sont autorisés les extensions mineures des installations sportives et de loisirs existantes liés aux activités équestres, ainsi que l'extension mesurée des constructions à usage de logement existant, strictement nécessaire au fonctionnement de la zone.

Sont également autorisés les installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (électricité, etc...), sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site et dans le respect des dispositions du présent règlement.

Rappels :

- les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques de zonage ;
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou

privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc)

ARTICLE A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- pour les bâtiments à usage unifamilial de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés, conformément à l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique ;
- pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue à l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

ARTICLE A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas où la construction à réaliser doit être alimentée par forage autonome et doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains constructibles permettra :

- d'observer le respect d'une distance minimale de 35 mètres *non aedificandi* entre le forage et le dispositif d'assainissement ;
- et de respecter les prescriptions techniques imposées par le schéma d'assainissement autonome intercommunal.

Dans tous les cas la superficie minimale du terrain constructible ne pourra être inférieure à 4000 m² ; à l'exception des serres agricoles susceptibles d'être

autorisées qui ne pourront couvrir une emprise supérieure à 60 % de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

ARTICLE A 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait de 15 mètres à partir de l'alignement des voies publiques communales, en retrait de 75 mètres à partir de l'axe de la RN114, et en retrait de 100 mètres à partir de l'alignement de la Route Départementale 618, à l'exception :

- des bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension de bâtiments existants.

ARTICLE A 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$).

Toutefois des adaptations mineures peuvent être admises lors de travaux soumis à autorisation réalisés sur des bâtiments existants

ARTICLE A 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
NEANT

ARTICLE A 9 **Emprise au sol des constructions**
NEANT

ARTICLE A 10 **Hauteur maximale des constructions**
NEANT

ARTICLE A 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'intégration au site devra être particulièrement soignée. Les volumes et caractéristiques du bâti seront simples.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1.80 mètres. Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,20 mètre, surmonté d'une grille.

ARTICLE A 12 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation**

d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des bâtiments et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les établissements recevant du public il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A 13 **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné.

ARTICLE A 14 **Coefficient d'occupation des sols**

NEANT

COMMUNE DE SAINT ANDRE

Mise en Compatibilité du 07/01/2013

Projet d'Aménagement de la Véloroute Voie Verte en Pays Méditerranée

La modification du règlement concerne :

L'article Ae : Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciale

Rajout du paragraphe IV.

La réalisation des aménagements exclusivement liés à la Véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès-sur-Mer et Arles-sur-Tech, aire dédiées aux modes doux de déplacement dans le cadre de mise en œuvre du schéma national des véloroutes et voies vertes.

TITRE IV : Dispositions applicables à la zone naturelle dite « Zone N »

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

MEC/DUP Projet de renaturation et de protection contre
les inondations sur la rivière Tassio : AP2017324-0001
du 20/11/2017

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE N

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Qualification de la zone N :

Constituent la zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- un sous-secteur Nc correspondant à un camping existant,
- un sous-secteur Ng correspondant au périmètre approuvé d'un gardiennage de caravanes ;
- un sous-secteur Nh qui vise à délimiter les constructions à usage d'habitation dispersées sur le territoire de la commune de Saint-André ;
- un sous-secteur Na correspondant à des constructions comportant une activité artisanale, dispersées sur le territoire ;
- un sous-secteur Nca correspondant à une casse existante ;
- un sous-secteur Ns accueillant la station d'épuration.
- Un sous-secteur Ne destiné à accueillir des éléments producteurs d'énergie renouvelable de type parc solaire photovoltaïque.

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

Pour la partie de cette zone figurant en hachurée au plan de zonage réglementaire, il convient de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

De manière générale, sont interdites toutes occupations et constructions autres que celles mentionnées à l'article N2 du présent chapitre et autres que celles nécessaires à la réalisation d'équipements et/ou de travaux de protection contre les risques naturels, ayant été déclarés d'utilité publique.

ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I – Sont autorisés pour la seule zone N, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage :

1. Les constructions nécessaires à des équipements collectifs tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels ;
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation.

4. Les constructions liées aux activités forestières ;
5. Les constructions nécessaires aux équipements publics et de service public ;
6. Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux, canaux d'irrigation, agouilles.
7. Les exhaussements et affouillements du sol rendus nécessaires pour la réalisation de cheminements doux.
8. Les exhaussements et affouillements du sol rendus nécessaires pour la réalisation de voiries nouvelles.
9. Les exhaussements et affouillements du sol rendus nécessaires pour la réalisation d'équipements d'intérêt général.
10. Les exhaussements et affouillements du sol rendu nécessaires pour la réalisation de travaux relevant de l'hydraulique et la gestion des eaux pluviales, tels que bassins de rétention, noues paysagères.

II – Dans le sous-secteur Na : est autorisée le maintien des activités existantes ainsi que l'extension mesurée des bâtiments nécessaires à l'activité.

III – Dans le sous-secteur Nca : est autorisée l'activité de casse automobile existant. Toutes extensions ou constructions nouvelles sont interdites.

IV – Dans le sous-secteur Nc : est autorisé le transfert de 20 places de campings et l'exploitation de terrains permanent ou saisonnier pour l'accueil de campeur et de caravanes existant tels que prévus par les articles R. 443-7 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que les constructions, équipements et installations strictement nécessaires au fonctionnement.

V – Dans le sous-secteur Ng : sont autorisés l'activité de gardiennage de caravanes ainsi que les garages collectifs de caravanes tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 442-1 et R. 442-2 du Code de l'urbanisme.

VI – Dans le sous-secteur Ns : sont autorisé les équipements et ouvrages publics notamment nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

VII- Dans le sous secteur Nh : sont autorisées les extensions mineures (20% de la surface de plancher sans pouvoir excéder 50m² de surface de plancher créée).

VIII- Dans le sous secteur Ne : sont autorisées les éléments producteurs d'énergie renouvelable de type parc solaire photovoltaïque sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement du site.

Sont également autorisés dans les limites ci-après définies, les locaux techniques de taille limitée strictement nécessaires au fonctionnement des installations d'énergie renouvelable sous réserve :

- que leur hauteur n'excède pas 3 mètres ;
- qu'il ne soit pas créé à cette occasion une unité de logement ;
- qu'ils s'insèrent harmonieusement dans l'environnement du site ;
- qu'ils respectent les dispositions de l'article N 11 du présent règlement.

Rappels :

- les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant

comme tel aux documents graphiques de zonage ;

- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc)

Des aménagements particuliers pourront être imposés aux constructeurs et à leurs frais, sur ces accès privés s'ils ne répondent pas à l'intensité de la circulation prévue du fait de la construction.

ARTICLE N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- pour les bâtiments à usage unifamilial de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés, conformément à l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique ;
- pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue à l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

ARTICLE N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE N 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée en retrait :

- de 15 mètres à partir de l'alignement des voies publiques communales,
- de 100 mètres à partir de l'alignement de la Route Départementale 618,
- de 75m de l'axe de la 114,

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, de la réfection ou de l'extension de bâtiments existants.

ARTICLE N 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).

ARTICLE N 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

ARTICLE N 9 **Emprise au sol des constructions**

NEANT

ARTICLE N 10 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des bâtiments est mesurée avant travaux à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue ne peut excéder 9 Mètres pour les habitations et pour les bâtiments d'exploitation agricole, 2,50 m pour les abris de jardins.

ARTICLE N 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'intégration au site devra être particulièrement soignée. Les volumes et caractéristiques du bâti seront simples.

ARTICLE N 12 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des bâtiments et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE N

ARTICLE N 13 **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné.

ARTICLE N 14 **Coefficient d'occupation des sols**

NEANT