

# REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Mars 2023

**Commune de DRAP – Alpes-Maritimes**



## SOMMAIRE

Titre 1 – Dispositions générales .....	3
Titre 2 - Lexique .....	17
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones urbaines.....	26
Zone UA .....	27
Zone UB .....	33
Zone UC .....	42
Zone UD .....	51
Zone UE.....	60
Zone UF.....	67
Zone UZ.....	74
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles .....	79
Zone A .....	80
Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles .....	85
Zone N .....	86
Titre 6 :- Annexes .....	91
Inventaire du patrimoine bâti remarquable.....	92

# 1. DISPOSITIONS GENERALES



## PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Outre sa partie écrite, il comprend les documents graphiques du règlement délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-dessous et autres prescriptions règlementaires et particulières applicables dans les secteurs mentionnés.

Le règlement comprend également en annexe la liste des éléments du patrimoine remarquable à protéger au titre du L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables au document graphique du règlement et les dispositions particulières.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.

### ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-9 et R.111-28 à R.111-30, comme inscrit à l'article R.111-1 du même code.

De demeurent également applicables les dispositions rappelées à titre d'information dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, les dispositions des plans de prévention des risques naturels, etc.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

**Les zones urbaines**, indiquées zones U au document graphique, comprennent :

- La zone UA pour l'urbanisation historique dense, correspondant au village historique et aux hameaux traditionnels des Arnulfs et d'Ourdan,
- Les zones UB pour les extensions du centre village à vocation mixte et le secteur de la Condamine, qui comprennent des secteurs de densités différentes,
- Les zones UC pour les secteurs d'habitat de moyenne densité, en continuité des centralités urbaines,
- Les zones UD pour les secteurs d'habitat individuel de faible densité, situés en frange urbaine et dotés d'une forte valeur paysagère. La zone UD comprend un secteur UDp correspondant à un secteur à très forte sensibilité paysagère
- Les zones UE pour les secteurs concernés par des équipements collectifs d'intérêt public et un secteur à vocation mixte équipements, activités économiques et logements,
- La zone UF correspondant au secteur de Plan du Moulin,

- La zone UZ à vocation activités économiques : artisanat, industrie, industrie, entrepôts, bureaux, services, ...

**Les zones agricoles**, indiquées zones A, pour les zones agricoles qui nécessitent une protection particulière, en raison notamment de leur potentiel agronomique et économique.

**Les zones naturelles et forestières**, indiquées zones N, délimitant les espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver les ressources ou de la présence de risques. Elles comprennent un secteur qui a pour vocation d'accueillir le parc communal de loisirs.

## EXPOSITION AUX RISQUES

### ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE NATUREL ET / OU TECHNOLOGIQUE

Le territoire communal n'est couvert par aucun Plan de Prévention des Risques (PPR). Toutefois, le dossier Départemental des Risques Majeurs identifie plusieurs aléas :

#### • **Risque inondation**

La commune est concernée par des risques inondation. Les zones soumises aux risques naturels relevant du plan de prévention des risques inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 1999 sont mentionnées en annexe du dossier de P.L.U. Le PPR est en cours de révision.

La commune est soumise au risque inondation, générés par les Paillons et leurs affluents.

Elle est couverte par un Plan de Prévention des risques approuvé le 17 novembre 1999.

Le plan de zonage et le règlement du PPR inondation figurent en annexe du PLU.

#### Le long des vallons :

Toute construction, installation, affouillement et exhaussement du sol est autorisée à condition d'être implanté à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe des vallons.

#### • **Risque feu de forêt**

La commune n'est pas concernée par un PPR risques incendies de forêts.

Néanmoins, le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) faisant l'objet de l'arrêté préfectoral n°902 du 21 décembre 2018 est applicable sur la commune de Drap.

#### • **Risques retrait-gonflement des sols argileux**

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux.

#### • **Risque mouvement de terrain et de séisme**

La commune est concernée par des risques de mouvements de terrain. Les zones soumises aux risques naturels relevant du plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 1999 sont mentionnées en annexe du dossier de P.L.U.

• **Risque Technologique**

Quatre installations classées soumises au régime de l'autorisation sont présentes sur le territoire de Drap : carrière Lafarge, régie ligne d'Azur, Sud-Est Assainissement, GN Vert (distributeur des carburants alternatifs).

## LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLU

### ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation mineure d'aspect des clôtures peut être acceptée pour des motifs de sécurité publique. Une obligation de clôture à claire voie peut de même être imposée pour des motifs liés à la sécurité routière ou publique.

De même, en vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

### ARTICLE 6 – DEROGATIONS

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Toutefois, le Décret n°2016-802 du 15 juin 2016 relatif aux possibilités de dérogation vient préciser que les modifications ne pourront pas dépasser 30 cm par rapport aux limites fixés par le PLU.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

### ARTICLE 7 - TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peuvent être fondés sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas cependant applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

**ARTICLE 8 - LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS**

En vertu de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement.

En vertu de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

En vertu des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le centre-ville.

**Tout projet ou toute opération de développement urbain sur ce secteur devra être compatible avec ces orientations. Elles sont détaillées en pièce n°6 du présent dossier de PLU.**

**ARTICLE 10 - LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE/DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES**

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique, instituées à ce jour sur le territoire communal, est annexé au dossier de PLU, pièce n°7.

**ARTICLE 11 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES AINSI QU'AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Compte tenu de leur faible ampleur, de leurs spécificités techniques et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, **les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif** sont autorisés dans toutes les zones. Les dispositions réglementaires

communes aux zones urbaines et aux zones agricoles et naturelles ainsi que celles définies pour chaque zone du PLU ne s'appliquent aux ouvrages techniques.

## **ARTICLE 12 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS**

Le Code de l'Urbanisme, à l'article R.151-28 4°, définit pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, la sous-destination suivante :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

Les occupations et utilisations du sol correspondant aux équipements d'intérêt collectifs et services publics devront respecter les règles définies pour chaque zone.

## **ARTICLE 13 - CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

A l'article de chaque zone, concernant « implantation et volumétrie » les règles ne s'appliquent pas à certains éléments :

### **1- Sur les limites qui séparent un terrain d'une voie ou d'une emprise publique ne sont pas compris dans le calcul des reculs :**

- aux débords de toiture et aux débords couvrant un passage ne dépassant pas 1,5 mètres (type auvent).
- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

### **2- Les limites séparatives ne s'applique pas :**

- aux constructions ou parties de construction situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents...)
- aux débords de toiture et aux débords couvrant un passage ne dépassant pas 1,5 mètres (type auvent).
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

## **ARTICLE 14 - CONDITIONS GENERALES D'APPLICATION DES REGLES RELATIVE A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

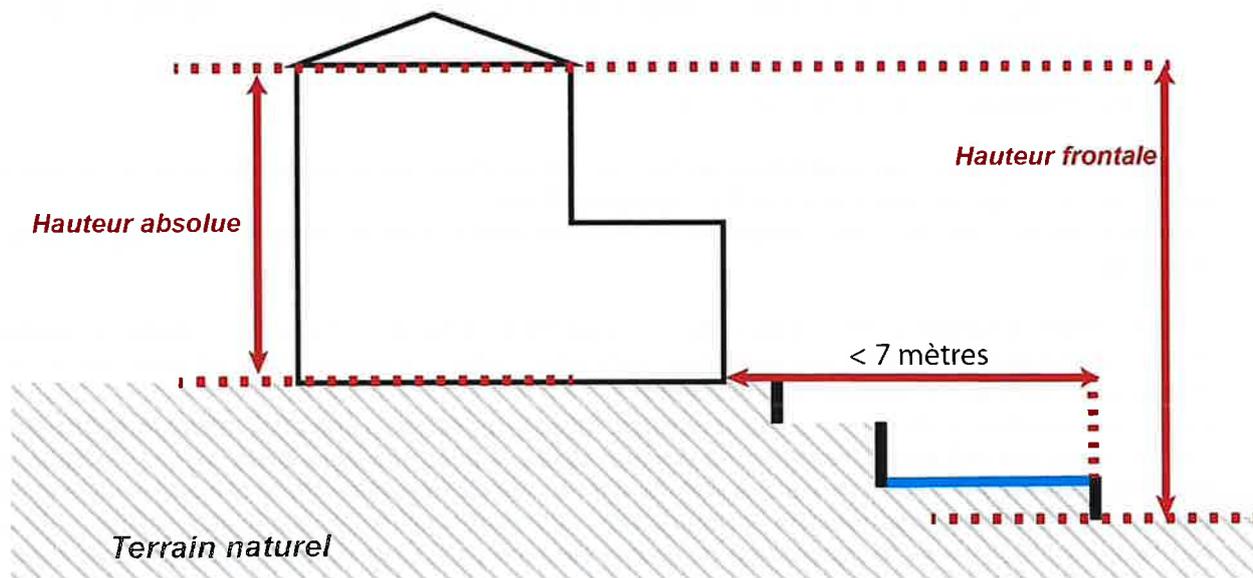
### Définition :

**La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel ou reconstitué jusqu'au niveau de l'égout ou gouttière du toit ou le point le plus haut de l'acrotère.

**La hauteur frontale** d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente.

Dans le cas d'une toiture plate (en terrasse), la hauteur frontale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le niveau haut de l'acrotère.

Le calcul de la hauteur frontale inclut les différents niveaux de la construction (comprenant ses annexes, les murs de soutènement des terrasses et des piscines créés à l'occasion du projet, lorsque ceux-ci sont réalisés à une distance de la construction au plus égale à 7 mètres.



#### Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol reconstitué, jusqu'à l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur.

#### Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente

Dans le cas de terrain en pente, pour l'application de la règle de la hauteur frontale, deux bâtiments ne pourront être considérés comme distincts que dans la mesure où leurs nus de façades sont horizontalement séparés d'au moins 7 mètres.

### **ARTICLE 15 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R 151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Dans l'ensemble des zones, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE 16 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DU STATIONNEMENT**

Le stationnement doit correspondre aux besoins réels des constructions et installations, en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination ou extension susceptibles de générer de nouveaux besoins en stationnement,
- toute reconstruction après démolition.
- tout aménagement en terrain de loisirs

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

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

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 631-12 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Conformément à l'article L151-36 du code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que

la qualité de la desserte le permet, il ne peut, notwithstanding toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En matière de recharge des véhicules électriques ou hybrides, en application des dispositions des articles R. 111-14-2 et R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et tertiaire devront respecter les normes de stationnement comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016.

En application des dispositions des articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et de bureaux devront respecter les normes de stationnement sécurisé des vélos comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016.

## MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

### ARTICLE 17- ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME « PMS »

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

#### Dispositions réglementaires applicables :

Sur l'ensemble des zones urbaines UB, UC et UD le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement de plus de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale.

### ARTICLE 18 - EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENT SOCIAL – ARTICLE L 151-41-4EME DU CODE DE L'URBANISME « SMS »

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'il définit.

La constructibilité sur les terrains concernés par un emplacement réservé pour réalisation de logement social est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune.

#### Modalités d'application de la servitude :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis dans la liste des servitudes de mixité sociale pièce n°5b du dossier de PLU.

## MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS CONTRIBUANT A LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### ARTICLE 19 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE ET A LA QUALITE PAYSAGERE

La trame verte et bleue communale est composée :

- Des espaces naturels (secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues),
- Des espaces agricoles (secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles),
- Des cours d'eau,
- D'espaces végétalisés en milieu urbain, agricoles ou naturels qui constituent des corridors écologiques et des éléments de paysage à protéger.

Cette trame verte et bleue est représentée sur le document graphique par : l'ensemble des zones N, l'ensemble des zones A ainsi que l'ensemble des éléments de patrimoine paysager et corridors écologiques à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme inscrits en zones Urbaines, Agricoles et Naturelles du PLU.

#### 1- Les dispositions réglementaires qui s'appliquent à la protection et à la mise en valeur de la trame verte et bleue communale :

Pour l'ensemble des zones N, des zones A et l'ensemble des éléments de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme inscrits en zones U, A et N du PLU :

#### Dans les éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques, en général :

- Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (bâtiment, piscine et leur plages, abri jardin, véranda, ...),
- L'imperméabilisation des sols par tout type d'aménagement doit être la plus réduite possible :
  - o des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas sont autorisés à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis ;
  - o la création de nouvelles voies ou de nouveaux accès sera limitée aux voies et accès strictement nécessaires aux nouvelles constructions autorisées, leur emprise sera réduite au strict minimum sauf impossibilité technique,
  - o la réalisation des cheminements piétons devra s'intégrer parfaitement au paysage environnant ; leur style et les matériaux employés ne devront pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;
  - o les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique,
  - o les bassins de rétention végétalisés et paysagés seront privilégiés,
  - o les aires de stationnement feront l'objet, dans la mesure du possible, d'aménagement éco-paysager. La gestion des eaux pluviales sur les aires de stationnement favorisera les techniques d'infiltration et la mise en place de fossé d'évacuation enherbé là où cela est possible,
  - o les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune, elles devront respecter une hauteur maximale fixée à 1.30m. Les clôtures en mur bahut doivent être aménagées pour permettre la circulation de la petite faune,
- Les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas et équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol,

- Le caractère naturel à dominante végétale de ces espaces devra être maintenu dans son ensemble.
  - o La végétation arborée existante devra être maintenue ou remplacée en cas de destruction.
  - o En cas d'abattage d'arbre, tout arbre abattu doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé.
  - o Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

#### **Le Long des cours d'eau et vallons :**

- Dans les vallons, le bon écoulement des eaux devra être garanti en permanence.
- La ripisylve existante en bordure des cours d'eau et des vallons doit être maintenue.
- Le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré sur une largeur minimale de 5 mètres comptée horizontalement depuis la rive du cours d'eau ou du vallon. Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs devront être renaturées.
- Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol et participation à la renaturation des bords de cours d'eau et des vallons.
- L'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).
- Au droit des axes des talwegs, les voiries doivent présenter, dans la limite de contraintes techniques, des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autre des voies au moyen d'ouvrage de franchissement de type buse ou dalot d'un diamètre à minima de 30cm pour permettre le passage de la petite faune,
- Les fossés enherbés de part et d'autre de la voirie sont à privilégier,
- Seules les clôtures de type grillage à grosse maille doublées de haies végétales sont autorisées,

#### **Dans les oliveraies et vergers :**

- La préservation de l'olivieraie ou du verger dans son ensemble,
- La gestion et l'entretien des arbres,
- Tout abattage d'arbres à préserver (oliviers, fruitiers...) est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité ; maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière,
- Tout olivier ou fruitier abattu doit être compensé par la plantation d'un olivier ou fruitier de taille similaire.

#### **Dans les paysages de restanques :**

- Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès strictement nécessaires, des voies publiques, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité.
- Le traitement des accès et voiries devra s'adapter dans la mesure du possible à l'alignement des murs de restanques, il devra être implanté soit perpendiculairement soit parallèlement aux restanques.
- Interdiction de détruire les murs de restanques excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès et voiries. Dans le cas de reconstruction, l'altimétrie des murs de restanques ne peut être modifiée.
- Tous travaux effectués en site de restanques sera soumis à l'avis du service urbanisme.

#### **Les arbres remarquables identifiés :**

Les arbres remarquables devront être maintenus dans leur état actuel :

- tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée).
- le cas échéant, l'abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté.
- les arbres en mauvais état sanitaire devront être remplacés par une essence identique d'une taille minimale de 2,50 mètres et un tronc de circonférence minimale 20/25.

- un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige, isolés ou en alignements, afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

### **ARTICLE 20 –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES**

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal) sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 21 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

**Les éléments du patrimoine bâti à protéger sont identifiés sur le document graphique et détaillés dans la liste des éléments du patrimoine à protéger figurant en annexe du présent règlement.**

L'article R 151-41 précise : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

- 1° Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;
- 2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires et enseignes lumineuses ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

## ARTICLE 22 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

La liste et le plan repérant les éléments du patrimoine archéologique connus à ce jour sont annexés au dossier de PLU.

## ARTICLE 23 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En adéquation avec la Loi de Transition Energétique et le Plan Climat Energie à l'échelle départementale qui favorisent le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

La création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.
- Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...)
- Pour les constructions neuves et les constructions existantes, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc. L'isolation des toitures se fera de préférence avec une ventilation sous toiture et l'utilisation de matériaux isolants à forte capacité thermique.

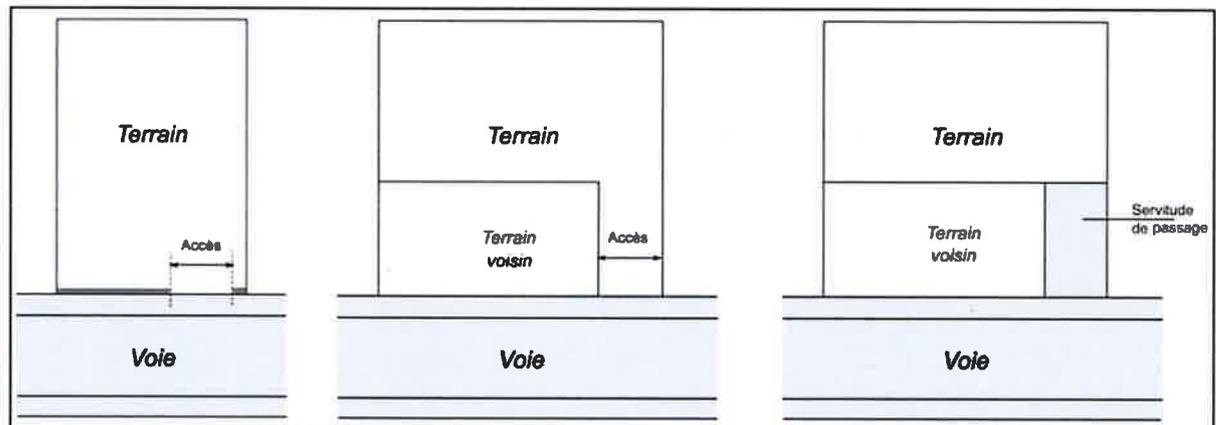
**Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 350 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher :**

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



### Accès

Un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

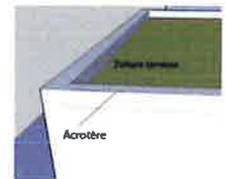


### Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. A titre d'exemple : avocat, architecte, médecin, banques, salle de sports privée, agence immobilière...

### Acrotère

Elément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde du-corps pleins ou à claire voie.



### Affouillement ou déblais

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (article R 421-19) du code de l'urbanisme).

### Aire de retournement sur voie (publique ou privée)

Espace dédié à la circulation générale permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour.

### Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public actuel ou futur. Il sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions étant édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

## Annexe

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

## Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige présente une hauteur, mesurée depuis le sol jusqu'à la cime, minimale de 4 mètres au terme de son développement.

## Artisanat et commerce de détail

Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. A titre d'exemple : épicerie, supermarché, boulangerie, salon de coiffure...

## Autres équipements recevant du public

Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## Bureau

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

## Centre de congrès et d'exposition

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. A titre d'exemple : centres et palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...

## Commerce de gros

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

## Construction

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

## Construction existante

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. De plus, seule une construction autorisée et considérée comme existante.

### Contigüe

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

### Destination

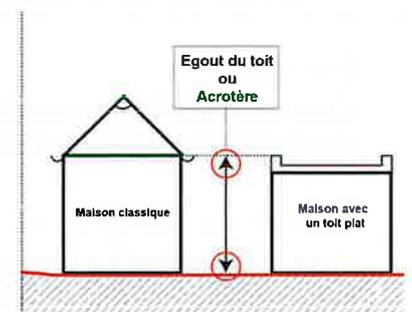
Les destinations des constructions sont regroupées en cinq catégories, elles-mêmes détaillées en sous-destinations :

- Exploitation agricole et forestier : exploitation agricole, exploitation forestière
- Habitation : logement, hébergement
- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Chacune de ces sous-destinations est explicitée dans ce lexique.

### Egout du toit

Partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau



### Emprise au sol

Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

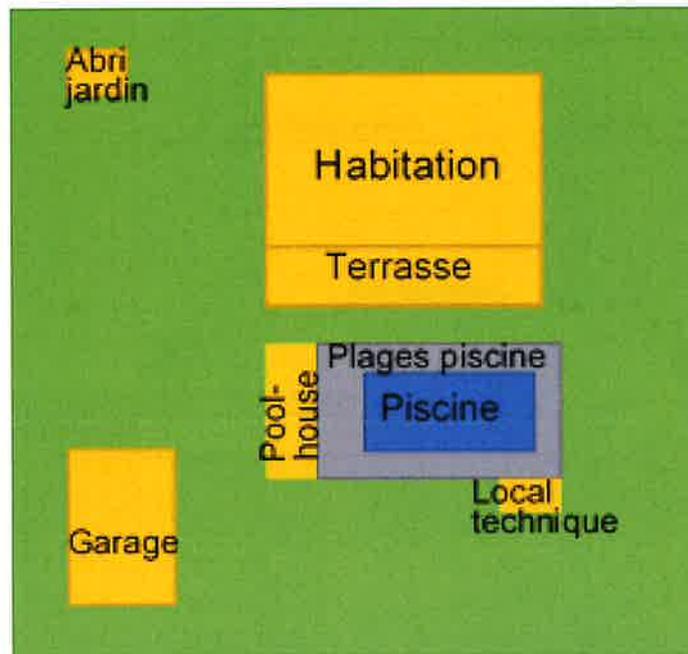
Les éléments pris en compte par le présent règlement dans le calcul de l'emprise au sol sont :

- habitation, garage, terrasses couvertes ou non, pool-house, abris de jardin, piscine et son local technique, ....

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

- Aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée à l'article 9 du règlement,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence.



### Entrepôt

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

### Equipements sportifs

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

### Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Doivent donc être considérés comme espaces libres les sous-sols totalement enterrés, les espaces plantés de pleine terre, les cheminements piétons et aires de jeux non imperméabilisés, les toitures végétalisées, etc.

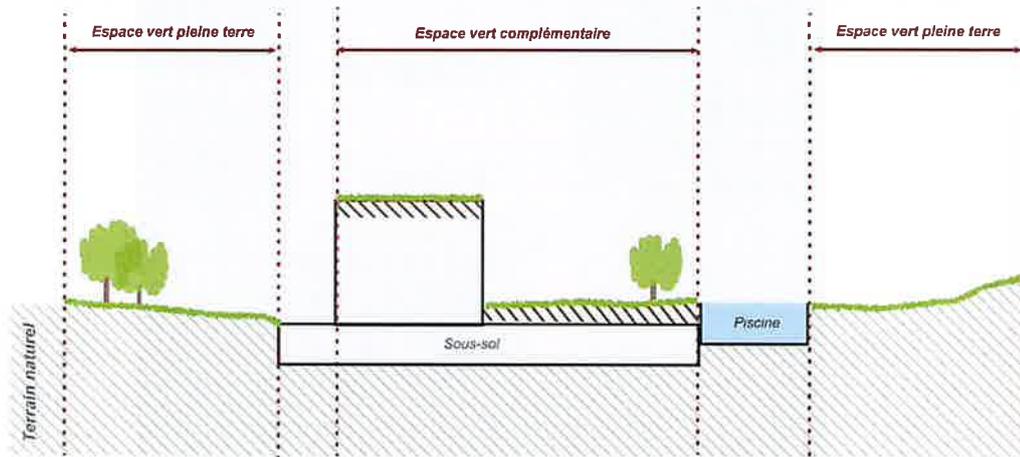
Les surfaces grevées par des servitudes d'espaces paysagers à protéger ou d'espaces boisés classés sont prises en compte dans les surfaces d'espaces libres.

### Espaces verts

Il peut être différencié deux types d'espaces verts : les espaces de pleine terre et les espaces verts complémentaires.

- Espaces de pleine terre : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructures profonds participant à l'équipement urbain (ouvrage ferroviaire, réseaux, canalisation...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

- Espaces verts complémentaires : Hormis les espaces de pleine terre, d'autres espaces, dont la nature peut varier, participent à la végétalisation du terrain : toiture végétalisée, espaces verts sur dalle, revêtements de sol perméable sur terrain naturel permettant l'infiltration de l'eau de pluie (type dallage de bois, treillis pelouse evergreen, ...).



### Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

### Exhaussement ou remblais

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation

### Exploitation agricole

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

### Exploitation forestière

Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### Extension

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

### Façade

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

### Gabarit

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

### Hauteur

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

### Hauteur frontale

La hauteur frontale est la différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble de la construction, comprenant tous les bâtiments contigus ainsi que les terrasses et murs de soutènements liés et nécessaires à la construction. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### Hébergement

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### Hébergement hôtelier et touristique

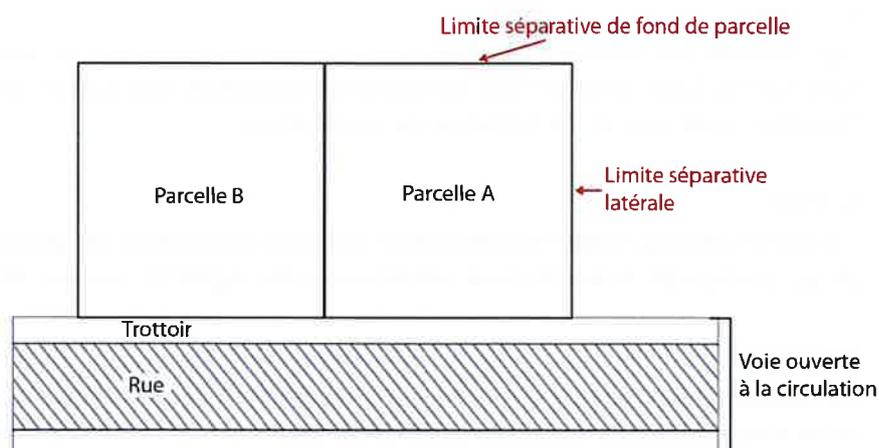
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. A titre d'exemple : hôtel, village de vacances, camping, parc résidentiel de loisirs, résidence de tourisme...

### Industrie

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. A titre d'exemple : construction automobile, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...

### Limites séparatives

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



### Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. A titre d'exemple : Mairie, préfecture, commissariat, gendarmerie, caserne de pompier, prisons, URSSAF, SNCF...

### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. A titre d'exemple : fourrières, dépôt de bus, stations d'épuration, transformateurs d'énergie...

### Logement

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, que ce soient des maisons individuelles ou des immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

### Mur de soutènement

Mur qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau (y compris sur la même unité foncière).

### Réhabilitation

Une réhabilitation concerne l'amélioration de l'habitat existant à rénover sans détruire, sans raser. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne, lourde.

### Restauration

Cette sous-catégorie recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

### Ruine

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (fenêtres, portes...).

### Saillie

Une saillie est un élément d'architecture ou un corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu de la façade d'un bâtiment comme, corniches, balcons, appuis.

### Salles d'art et de spectacles

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

### Surface de plancher

La surface de plancher est définie par les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos ou couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrassures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectés à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Terrain ou unité foncière

Il s'agit d'une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### Voies ou emprises publiques

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

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

# 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien historique et aux hameaux des Arnulfs et d'Ourdan. L'urbanisation y est très dense, bâtie en ordre continu à l'alignement des voies. Il s'agit d'une zone principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, mais également les activités nécessaires à son fonctionnement : commerces, bureaux, services, équipements, activités artisanales sans nuisances pour le voisinage...

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x (sous condition)	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x (sous condition)	
	Cinéma	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## ARTICLE UA 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

### **Sont interdites :**

Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

### **Sont autorisés sous condition :**

Certaines destinations des constructions sont autorisées à des conditions particulières :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - les extensions et rénovations des constructions existantes à usage de moulin à huile (pression et trituration des olives)
  - Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail, à l'exception des locaux d'une superficie de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Les hébergements hôteliers et touristiques, à l'exception des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

## ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE

- En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, dans la zone UA, pour tout projet de construction supérieur à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation de logements, il sera exigé qu'un minimum de 35% de cette surface de plancher soit affectée à des logements locatifs conventionnés.
- Le changement de destination en habitation des constructions à usage commercial est interdit.
- Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée, devra conserver cette fonction à minima en rez-de-chaussée.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE

### ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**  
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètres.

• **Implantation des constructions en limite séparative :**

- Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
  - Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle ou en retrait.
- Des implantations différentes sont admises pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions, pour tenir compte de la topographie ou respecter la végétation existante.

• **Hauteur des constructions**

- La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à 9 mètres, soit R+2.
- Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures à la hauteur du bâtiment initial.
- Les surélévations sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement proche et lointain et ne portent pas atteinte aux perspectives monumentales.
- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les hauteurs fixées ci-dessous peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

## ARTICLE UA 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - Les toitures

- Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications des toitures du bâtiment initial. Les toitures doivent être en tuiles rondes. L'emploi de tout autre matériau est interdit.
- Les toitures existantes en tuiles rondes de type canale de couleur terre cuite naturelle doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera autorisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures, soit que de vieilles tuiles soient réemployées, soit que les tuiles proviennent d'une cuisson plus ou moins régulière d'une même argile.
- Aucune couverture en terrasse n'est autorisée.
- Le saillant de toiture sera constitué d'une génoise à deux rangs sans tir de mortier apparent.
- Seules les cheminées (conduits de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.
- Les lucarnes, les chiens assis, ... sont interdits. Les tabatières d'accès au toit sont autorisées.

### 2 - Les façades

- Les façades seront obligatoirement enduites au mortier de chaux et sable, peintes au lait de chaux et teintées de couleur légère et neutre, en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits frottés fins ou lissés seront admis.
- Les enduits ciment ainsi que les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits.
- L'évacuation des eaux pluviales devra être placée verticalement.
- Les façades sur rues et sur cours des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région.
- Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites au mortier de chaux, une peinture pourra être utilisée.

### 3 - Les ouvertures

- La surface des ouvertures dans une façade doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines. Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles et devront être plus hautes que larges.
- Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants sauf pour les commerces en rez-de-chaussée.
- Les portes seront en bois. Les volets, persiennes, fenêtres seront en bois ou en aluminium laqué ou en PVC. En dehors des ouvertures des greniers, les volets seront à lames rases (persiennes). Les volets en Z sont interdits.

- Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

#### 4 - Les balcons

- Les balcons filants sont interdits.
- Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture. Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique ou des consoles de pierres soutenant une plaque de pierre, de marbre ou d'ardoise.
- Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

#### 5 - Les devantures

- Tout projet de devanture doit être étudié en tenant compte de l'ensemble de la façade.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.
- Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
- Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades tels que revêtements de céramique, grès cérame ou similaire ou d'employer une niche ou une fausse génoise séparant la partie commerciale des étages supérieurs.
- Les grilles de protection et les volets roulants devront être situés à l'intérieur de la vitrine.
- Les caissons lumineux sont interdits.

#### 6 - Capteurs solaires

- Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

#### 7 - Les climatiseurs

- Ils ne pourront pas être installés en saillie, en façade des bâtiments, ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés dans les murs et équipés de volets à lames.

#### 8 - Les compteurs EDF - GDF - EAU

- Ils seront obligatoirement encastrés dans les façades et équipés de volets bois, PVC ou aluminium.

#### 9 - Les gouttières

- Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre.

### ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants, visant à leur non-imperméabilisation et/ou leur végétalisation.

Des plantations d'essences locales doivent être privilégiées.

Il sera privilégié les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Le PLU ne régleme que les constructions à usage d'habitation créant un nouveau volume.

- La norme de stationnement de véhicules motorisées est fixée à 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat.

Le PLU ne règlemente ni les extensions de constructions à usage d'habitation existantes, ni les autres destinations et sous destinations définies à l'article UA2.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

### Article UA 9 – Desserte par les réseaux

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

#### • Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### • Assainissement // Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

#### • Assainissement // Eaux pluviales

Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

Dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures. Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

**Schéma de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration.**

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque doit que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électronique Très Haut Débit (fibre optique).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à un tissu urbain dense développé dans le prolongement du centre ancien.

Elle comprend deux secteurs :

UBa correspondant aux zones d'habitat dense du centre-ville.

UBb correspond au quartier de la Condamine et intègre deux sous-secteurs UBb1 et UBb2 comprenant des hauteurs différentes.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs	Industrie		x
	Entrepôt		x

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
secondaire et tertiaire	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## ARTICLE UB 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.**

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

Conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, la zone est concernée par un **périmètre de mixité sociale** tel que défini à l'article 17 des dispositions générales.

### Sont interdites :

Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

### Sont autorisés sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - ne portent pas atteinte au caractère du site,
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### Sont autorisés en zone UBa :

Les infrastructures de déplacements de mobilité active (tramway, piste cyclable...), les travaux, aménagements liés à la création de viaduc ou remblais, les stations et équipements connexes à la gestion et fonctionnement de la voie de tram.

## ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le changement de destination en habitation des constructions à usage commercial est interdit.

Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée, devra conserver cette fonction à minima en rez-de-chaussée.

• Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 17 des dispositions générales.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur UBa :

- Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur, ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

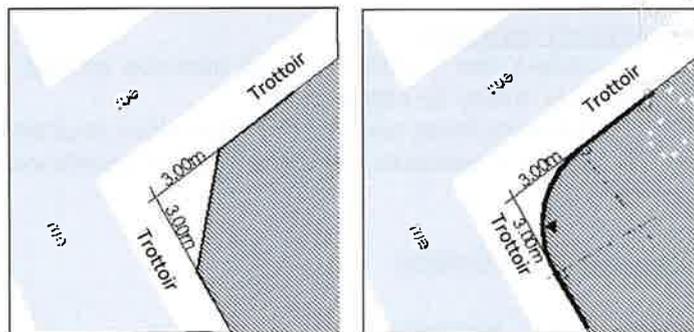
Secteurs UBb1 et UBb2 :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur, ou en retrait,
- Les constructions seront implantées à une distance minimale de la digue de 3 mètres à compter de la crête, côté rivière, de la digue.

Pour la zone UB dans son ensemble :

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres minimum.



Les portails devront être installés en retrait de l'alignement, à une distance minimale de 5 mètres. Les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules par l'aménagement de pans coupés.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Secteur UBa :

- Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites aboutissant aux voies ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Secteurs UBb1 et UBb2 : non réglementé.

Dans les deux secteurs UBa et UBb et ses deux sous-secteurs : Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

2 - Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété

- Les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance des limites de fonds de parcelles au moins égale à 4 mètres.

• **Implantation des constructions par rapport aux lisières boisées des zones naturelles :**

Toute construction doit se tenir à une distance minimum de 20 mètres des lisières boisées.

Dans cette bande des 20 m pourront être autorisés :

- Les dispositifs d'assainissement, de rétention d'eau,
- Les accès privatifs et les aires de stationnement non imperméabilisées,
- Les aires de jeux et espaces verts,
- Les jardins familiaux.

• **Implantation des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, ravins, talwegs :**

Toute construction ou installation nouvelle y compris les piscines doit se tenir à une distance minimum de 20 mètres de l'axe des cours d'eau, des vallons, des ravins, talwegs.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

• **Emprise au sol :**

Non réglementé dans les secteurs UBa et UBb.

• **Hauteur**

Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol naturel ou reconstitué jusqu'au niveau de l'égout du toit.
- Les hauteurs fixées peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

Dispositions particulières

**Secteur UBa :** 9 mètres.

La hauteur frontale (ou différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesurée depuis le terrain naturel ou reconstitué apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé) ne pourra excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximale autorisée en UBa.

**Secteur UBb1 :** 16 mètres.

**Secteur UBb2 :** 13 mètres.

**La zone UB dans son ensemble :**

- Les constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 m au faîtage.
- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs d'intérêt général, une hauteur supérieure de 3 mètres est admise.
- Les superstructures sont autorisées au-delà du plan de toiture (cheminées, VMC, ascenseurs ne doivent pas excéder 1.20 mètres de hauteur.
- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant. Dans les secteurs couverts par des éléments de paysage, la hauteur des clôtures comprenant le mur bahut est limitée à 1,30m.

**ARTICLE UB 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**1. Dispositions générales**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager, afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit et de forme urbaine, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings non recouverts d'un parement ou enduit... ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions nouvelles ne doivent pas pasticher l'ancien mais démontrer leur cohérence dans le respect du paysage. Le projet architectural tient compte des paramètres urbains du secteur dans une démarche d'accompagnement, sans marquer de rupture.

Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.

Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, ces derniers pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**2. Les façades**

- Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis le sol jusqu'à l'égout du toit jusqu'à une hauteur de 9 mètres, à l'exception des façades des constructions à usage d'équipement public qui pourront présenter plusieurs aplombs.
- Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.
- Les caissons lumineux sont interdits.
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

**3. Les ouvertures :**

- La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.
- Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

- Lors de la construction ou la rénovation de bâtiments publics, les ouvertures pourront être plus larges que hautes.
- Les baies devront être obturées par des volets. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.
- Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront en bois de préférence, sinon en PVC ou aluminium

#### 4. Les toitures

- Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes en harmonie de couleur avec les toitures anciennes. Elles seront à une ou deux pentes (gouttereau sur rue), trois pentes maximums pour les bâtiments publics.
- La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment (de couvert et de courant) est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.
- Les structures métalliques pourront être utilisées en couverture sur les bâtiments publics.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 1/3 de la surface de la toiture et qu'elles soient végétalisées ou recouverte d'un matériau de couleur verte, à l'exception de la peinture verte.

#### 5. Les superstructures

- Les cheminées (conduit de fumé ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture 1.20 mètre de hauteur.

#### 6. Coloration

- Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

#### 7. Les climatiseurs

- Ils devront être intégrés dans la composition architecturale.

#### 8. Les compteurs EDF - GDF - EAU

- Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

#### 9. Les gouttières

- Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre.

#### 10. Les clôtures

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.
- Les brises vues sont interdites.

### ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Dispositions générales :

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans chaque zone devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.
- Il sera privilégié les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Des plantations d'essences méditerranéennes doivent être privilégiées.

- Les aires de stationnement extérieures doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.
- Pour tout programme de construction à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, il devra être aménagé une aire de jeux d'une superficie équivalente à 10 m<sup>2</sup> par logement créé.

**Prescriptions relatives aux éléments de paysage, en application des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement.

**Dispositions particulières :**

Dans les secteurs UBa, UB1 et UB2 : 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traité en espaces verts comprenant au minimum 10 % en espaces verts de pleine terre.

**ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement.</li> <li>• Pour toute opération dont le nombre de logements est supérieur à 8, il sera exigé 1 place de stationnement en sous terrain par logement.</li> <li>• 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	<p><b>Artisanat et commerce de détail :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul>
	<p><b>Restauration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant</li> </ul>
	<p><b>Hébergement hôtelier et touristique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par chambre</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement</li> <li>- De sa fréquentation</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<p><b>Bureau :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

Destinations	Normes de stationnement de véhicules deux roues
Habitation	• 1 place par logement.
Commerce, artisanat et activités de service	• 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Bureau : • Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Destinations	Normes de stationnement vélo et véhicules hybrides/électriques
Habitation Commerce, bureaux et activités de service	Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.  En application des dispositions des articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et de bureaux devront respecter les normes de stationnement sécurisé des vélos comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## ARTICLE UB 9 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

### • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

### • Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.
- Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

### • Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées est interdite.
- **Dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement**, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.  
Toutefois, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. Pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

### **Schéma de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration.**

### • Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

### • Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les constructions d'immeubles collectifs, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, les commerces doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond à une zone urbaine comprenant de l'habitat individuel groupé et du logement collectif.

Elle comprend trois secteurs :

- UCa correspondant aux espaces proches de la future promenade du Paillon,
- UCb correspondant à un secteur d'habitat collectif intégrant du logement social sur le quartier Carlin.
- UCc elle correspond à quatre entités disséminées sur la commune (au nord, secteur Carlin et à côté du village), accueillant de l'habitat individuel groupé ou du petit collectif.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UC 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## ARTICLE UC 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

### Sont interdites :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.
- Toute construction située dans les espaces de paysage rendus inconstructibles au titre de l'article L.151.19 et repérés sur le plan de zonage.

### Sont autorisés sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - ne portent pas atteinte au caractère du site,
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### Dans les sites de restanques :

- En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié. Il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.
- Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales. Ils ne dépasseront pas 1,5m de haut pour les murets en pierre.
- Le traitement des accès privatifs devra s'adapter dans la mesure du possible à l'alignement des murs de restanques, il devra être implanté soit perpendiculairement soit parallèlement aux restanques.
- L'implantation des constructions devra s'effectuer parallèlement aux restanques.

## ARTICLE UC 3 – MIXITE SOCIALE

### Servitudes de mixité sociale au titre du L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis dans la liste des servitudes de mixité sociale pièce n°5b du dossier de PLU.

• Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 17 des dispositions générales.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Secteurs UCa et UCb :

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Secteur UCc :

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou à une distance au moins égale à 4 mètres.

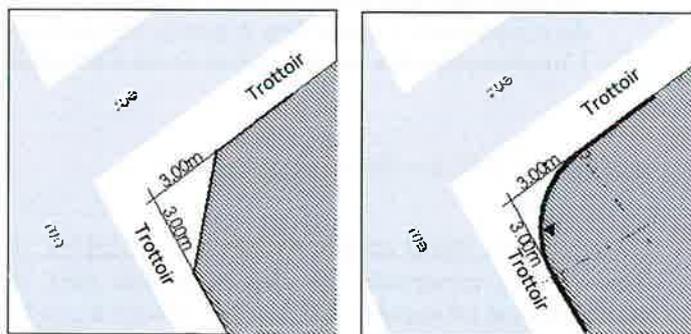
La zone UC dans son ensemble :

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les garages peuvent être implantés à :

- 2 mètres en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- l'alignement des voies, lorsqu'ils sont édifiés en contre-bas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres minimum.



- Les portails devront être installés en retrait de l'alignement, à une distance minimale de 5 mètres. Les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules par l'aménagement de pans coupés.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparative**

Secteurs UCa et UCb :

Les bâtiments doivent s'implanter en limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance de 3 mètres minimum.

Secteurs UCc :

Les bâtiments doivent s'implanter en limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance de 4 mètres minimum.

La zone UC dans son ensemble :

- Les bâtiments doivent s'implanter à 4 mètres des limites séparatives de fond de parcelle.
- Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

• **Implantation des constructions par rapport aux lisières boisées des zones naturelles :**

Toute construction doit se tenir à une distance minimum de 20 mètres des lisières boisées.

Dans cette bande des 20 m pourront être autorisés :

- Les dispositifs d'assainissement, de rétention d'eau,
- Les accès privatifs et les aires de stationnement non imperméabilisées,
- Les aire de jeux et espaces verts,
- Les jardins familiaux.

• **Implantation des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, ravins, talwegs :**

Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à une distance minimum de 20 mètres de l'axe des cours d'eau, des vallons, des ravins, talwegs.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

• **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne pourra excéder 40 % de l'unité foncière.

• **Hauteur des constructions**

• Dispositions générales :

- Les hauteurs fixées ci-dessous peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

• Dispositions particulières :

Secteur UCa :

- La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder une hauteur de 7 mètres.

Secteur UCb :

- La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder une hauteur de 12 mètres, avec la possibilité de réaliser un niveau supplémentaire à 15 m sur 30% de l'emprise du niveau inférieur.

Secteur UCc :

- La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder une hauteur de 9 mètres.

La zone UC dans son ensemble :

- Les constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 m au faîtage.
- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs d'intérêt général, une hauteur supérieure de 3 mètres est admise.
- Les superstructures sont autorisées au-delà du plan de toiture (cheminées, VMC, ascenseurs ne doivent pas excéder 1.20 mètres de hauteur.
- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.
- La hauteur d'une extension pourra être la même que le bâtiment existant, même si la hauteur excède celle autorisée dans la zone,

**ARTICLE UC 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager, afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit et de forme urbaine, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings non recouverts d'un parement ou enduit... ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions nouvelles ne doivent pas pasticher l'ancien mais démontrer leur cohérence dans le respect du paysage.

Le projet architectural tient compte des paramètres urbains du secteur dans une démarche d'accompagnement, sans marquer de rupture.

Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.

Les projets seront d'expression architecturale traditionnelle.

**Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques**

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou intégrés au sol.

**Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

**ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Dispositions générales :

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans chaque zone devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.
- Il sera privilégié les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

- Des plantations d'essences locales doivent être privilégiées.
- Les aires de stationnement extérieures doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.
- Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à l'écart des lisières boisées et à 15 mètres de la crête des berges des ravins, talwegs et cours d'eau. Toutefois, les locaux techniques et les piscines pourront s'implanter à 10 mètres des vallons. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie,
- Pour tout programme de construction à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, il devra être aménagé une aire de jeux d'une superficie équivalente à 10 m<sup>2</sup> par logement créé.

**Prescriptions relatives aux éléments de paysage, en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement.

**Dispositions particulières :**

Dans les secteurs UCa et UCc : un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.

Dans le secteur UCb : Un minimum de 10% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.

**ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au minimum 2 places par logement.</li> <li>• Pour toute opération dont le nombre de logements est supérieur à 8, il sera exigé 1 place de stationnement en sous terrain par logement.</li> <li>• 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat.</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	<p><b>Artisanat et commerce de détail :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface d'activité.</li> </ul>
	<p><b>Restauration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.</li> </ul>
	<p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</b> Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement</li> <li>- De sa fréquentation</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul>
	<p><b>Hébergement hôtelier et touristique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par chambre</li> </ul>

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement</li> <li>- De sa fréquentation</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Bureau :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
Destinations	Normes de stationnement de véhicules deux roues
<b>Habitation</b>	· 1 place par logement.
<b>Commerce, artisanat et activités de service</b>	· 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	· Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Bureau :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</li> </ul>

Destinations	Normes de stationnement vélo et véhicules hybrides/électriques
<b>Habitation</b>	Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
<b>Commerce, bureaux et activités de service</b>	En application des dispositions des articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et de bureaux devront respecter les normes de stationnement sécurisé des vélos comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

### ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

#### • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### • Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.
- Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

#### • Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées est interdite.
- **Dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement**, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.  
Toutefois, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. Pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

#### **Schéma de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration.**

#### • Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les constructions d'immeubles collectifs, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, les commerces doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond à une zone d'habitat individuel.  
Elle comprend un secteur UDp à très forte sensibilité paysagère.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UD 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Zone UD à l'exception du secteur UDp :

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement	x	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

**Secteur UDp :**

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement	X sous condition UDp	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

**ARTICLE UD 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

**Sont interdites :**

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

- Les maisons sur pilotis.
- Toute construction située dans les espaces de paysage rendus inconstructibles au titre de l'article L.151.19 et repérés sur le plan de zonage.

**Dans le secteur UDp :**

Toute nouvelle construction formant un nouveau volume indépendant d'une construction existante ou ne constituant pas une annexe.

**Sont autorisés sous condition :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - ne portent pas atteinte au caractère du site,
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - lors de la mise en œuvre des constructions et leur terrasses, de leurs annexes, des piscines, des accès privatifs, qu'ils soient situés en amont ou en aval des voies ou des terrains mitoyens et dès lors qu'il y a mouvement de terres, ces dernières devront être soutenues par tout moyen technique selon la réglementation en vigueur.

**Dans le secteur UDp :**

- Seule est autorisée l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et légalement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et pour toute construction existante légalement édifiée dont la surface de plancher d'origine est égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation à condition que leur surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.

**Dans les sites de restanques :**

- En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié. Il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.
- Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales. Ils ne dépasseront pas 1,5m de haut pour les murets en pierre.
- Le traitement des accès privatifs devra s'adapter dans la mesure du possible à l'alignement des murs de restanques, il devra être implanté soit perpendiculairement soit parallèlement aux restanques.
- L'implantation des constructions devra s'effectuer parallèlement aux restanques.

**ARTICLE UD 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 17 des dispositions générales.

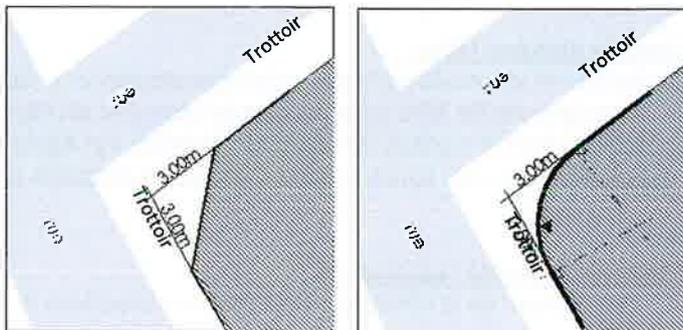
## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UD 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### **Implantation des constructions par rapport à toute voie ouverte à la circulation (publique ou privé) et aux emprises publiques**

- Les bâtiments (construction principale) doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 8 mètres.
- Les annexes (pool-house, abri-voiture, ...) ainsi que les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.
- Les garages doivent être implantés :
  - à 2 mètres en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45 °.
  - à l'alignement des voies, lorsqu'ils sont édifiés en contre-bas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.
- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres minimum. Les clôtures devront être implantées à 1,50 mètre de l'alignement de la voie.



- Les portails devront être installés en retrait de l'alignement, à une distance minimale de 5 mètres. Les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules par l'aménagement de pans coupés.

#### **Implantation des constructions par rapport aux lisières boisées des zones naturelles :**

Toute construction doit se tenir à une distance minimum de 20 mètres des lisières boisées.

Dans cette bande des 20 m pourront être autorisés :

- Les dispositifs d'assainissement, de rétention d'eau,
- Les accès privés et les aires de stationnement non imperméabilisées,
- Les aires de jeux et espaces verts,
- Les jardins familiaux.

#### **Implantation des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, ravins, talwegs :**

Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à une distance minimum de 20 mètres de l'axe des cours d'eau, des vallons, des ravins, talwegs.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les bâtiments (constructions principale) doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 7 mètres.
- Les garages, les annexes (pool-house, abri-voiture, abri jardin,), les piscines, leurs plages, local technique, les plans d'eau, les bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

• **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15% de la superficie de terrain.

L'emprise au sol cumulée des annexes à la construction principale, garages, annexes (pool-house, abris voiture, abri jardin, ...), les terrasses couvertes ou non, les piscines, leurs plages et local technique, ..., situés en dehors de l'enveloppe de la construction principale, ne devra pas excéder 10 % de l'unité foncière.

• **Hauteur des constructions**

- Pour toute construction dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 7 mètres.
- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'égout du toit, soit 1 niveau de construction. 1 niveau supplémentaire est admis à condition de ne pas excéder 50% du premier niveau, sans excéder 7 mètres.
- La hauteur frontale des constructions est limitée à la hauteur absolue augmentée de 1,80 mètres.
- Les constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 m au faîtage.
- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs d'intérêt général, une hauteur supérieure de 3 mètres est admise.
- Les superstructures sont autorisées au-delà du plan de toiture (cheminées, VMC, ascenseurs ne doivent pas excéder 1.20 mètres de hauteur.
- La hauteur de remblai des espaces libres avec les terres provenant des fouilles ne pourra excéder 0,30 mètre et celle des excavations ne dépassera pas 3 mètres par rapport au sol naturel.
- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

**ARTICLE UD 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

• **Dispositions générales**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager, afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit et de forme urbaine, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings non recouverts d'un parement ou enduit... ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions nouvelles ne doivent pas pasticher l'ancien mais démontrer leur cohérence dans le respect du paysage. Le projet architectural tient compte des paramètres urbains du secteur dans une démarche d'accompagnement, sans marquer de rupture.

Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.  
Les projets doivent être d'expressions architecturales traditionnelles.

• Façades

Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades : choix dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, traitements entre les différentes façades.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (parabole, caisson de climatisation, antenne relais, coffret électrique...), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale. Les descentes des eaux pluviales apparentes sont interdites.

• Toitures

Les toitures des constructions doivent être en harmonie de par leur forme, leur couleur ou leur matériau avec celles des constructions avoisinantes.

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes n'excédant pas 30 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal. Les débords des couvertures doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises (uniquement de la tuile ronde ou canal), ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Les génoises existantes doivent être conservées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la façade.

Les souches doivent être simples, sans ornementation, être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les toitures terrasses sont interdites.

• Dispositifs de production d'énergie renouvelables

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture et être intégré dans la composition d'ensemble de la construction.

L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. Ils devront être intégrés à la toiture et non apposés à celle-ci. Pour des raisons esthétiques, leur superficie est limitée à 30 % de la superficie totale de la toiture.

• Autres aménagements

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les murs de soutènement, les rampes d'accès, doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et limiter les mouvements de sol.

## ARTICLE UD 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans chaque zone devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.
- Il sera privilégié les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Des plantations d'essences locales doivent être privilégiées.
- Les aires de stationnement extérieures doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.
- Pour tout programme de construction à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, il devra être aménagé une aire de jeux d'une superficie équivalente à 10 m<sup>2</sup> par logement créé.

**Prescriptions relatives aux éléments de paysage, en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement.

**Dispositions particulières :**

70 % minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts dont 50% en espaces de pleine terre.

**ARTICLE UD 7 – STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement.</li> <li>• Pour toute opération dont le nombre de logements est supérieur à 4, il serait exigé 1 place de stationnement en sous terrain par logement.</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement</li> <li>- De sa fréquentation</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul>

Pour les deux roues : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**ARTICLE UD 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## ARTICLE UD 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

### • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Peuvent être dispensés :

- Certains locaux annexes (garage, abris de jardin, bâtiment de stockage...), à condition que le bâtiment principal soit situé à proximité d'une alimentation en eau potable.
- Les extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes aux dispositions et à la condition que cela ne génère pas de besoin supplémentaire à l'usage initial.

### • Assainissement // Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

### • Assainissement // Eaux pluviales

Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

**Dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement**, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. Pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

### **Schéma de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration.**

### • Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

### • Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les constructions d'immeubles collectifs, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, les commerces doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

**La zone UE est dédiée aux équipements collectifs d'intérêt public avec un sous-secteur à vocation mixte commerces, artisanat, services, équipements et logements à l'étage.**

La zone UE comprend :

- UEa - Centre-ville : équipements publics culturels, associatifs, sportifs, parkings, ....
- UEb - Entrée de ville Sud : commerces/services/artisanat et équipements en rez-de-chaussée et logements admis en étage
- UEe – Ecole sur le secteur Carlin
- UEL - Fontanil : le lycée,
- UEp – centre-ville : accueil de la futur ligne de Tramway, parking, place
- UEs – Fontanil et les Condamines : zones d'activités sportives, avec deux sous-secteurs UEs1 (stades Fontanil et Condamine) et UEs2 (tennis Plan du Marquis et parking véhicules légers).
- UEst – Plan du Marquis : station d'épuration au Plan du Marquis,

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
<b>Habitation</b>	Logement	x (sous condition)	
	Hébergement		x
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x UEb	x UEa, UEe, UEL, UEp, UEs, UEst
	Restauration	x UEb	UEa, UEe, UEL, UEp, UEs, UEst
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X UEb	UEa, UEe, UEL, UEp, UEs, UEst
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x UEL	x UEa, UEb, UEe, UEp, UEs, UEst
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs	UEa, UEL, UEs	x UEb, UEe, UEp, UEst
	Autres équipements recevant du public	x UEa, UEb, UEL, UEp, UEs	x UEe, UEst
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## ARTICLE UE 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout** projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

### Sont interdits :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.
- Les parkings non liés aux commerces, services, artisanat, équipements et logements admis dans les secteurs de la zone UE.

### Sont autorisés sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - du respect de la réglementation applicable, notamment en termes de pollutions, nuisances et dangers éventuels.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Dans tous les secteurs à l'exception du secteur UEb : les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à condition que la surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UEb : les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient édifiées en étage.

**Sont autorisés en zones UEb et UEp :**

Les infrastructures de déplacements de mobilité active (tramway, piste cyclable...), les travaux, aménagements liés à la création de viaduc ou remblais, les stations et équipements connexes à la gestion et fonctionnement de la voie de tram.

**ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

• Mixité fonctionnelle :

Les secteurs UEa et UEb sont concernés par des dispositions concourant à la mixité fonctionnelle au titre du R-151-37-1° du Code de l'Urbanisme.

En façade urbaine, le long de l'avenue Général de Gaule et le long de l'avenue Jean Moulin :

- les rez-de-chaussée sont dévolus aux commerces et artisanat de proximité, aux bureaux et activités recevant du public ou aux équipements collectifs,
- aucun nouveau logement ou extension de logement n'est admis en rez-de-chaussée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation individuelle.

• Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 17 des dispositions générales.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE**

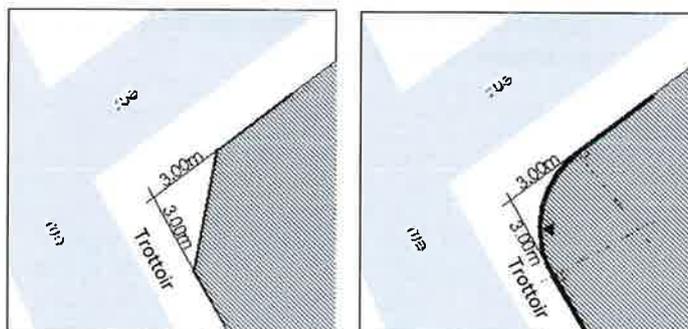
**ARTICLE UE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

• Implantation des constructions par rapport à toute voie ouverte à la circulation (publique ou privé) et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies et des emprises publiques au moins égale à :

- 3 mètres dans les secteurs UEe, UEL, UEp, UEs2,
- 5 mètres dans les secteurs UEa, UEb, UEs1, UEst

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres minimum.



Les portails devront être installés en retrait de l'alignement, à une distance minimale de 5 mètres. Les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules par l'aménagement de pans coupés.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'ensemble des limites séparatives de :

- 4 mètres dans les secteurs UEa, UEe, UEL,
- 3 mètres minimum dans les secteurs UEb, UEp et UEs2, UEst
- 5 mètres minimum dans le secteur UEs1.

• **Implantation des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, ravins, talwegs :**

Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à une distance minimum de 20 mètres de l'axe des cours d'eau, des vallons, des ravins, talwegs.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

• **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

• **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou reconstitué jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder :

- Secteurs UEp et UEs1 et UEs2 : 9 mètres,
- Secteurs UEa, UEe et UEs1 : 9 mètres,
- Secteurs UEb et UEst : 8 mètres dans une bande de 20 mètres calculée à partir de la limite d'implantation par rapport à la voie (3 mètres) et 10 mètres au-delà de cette bande.
- Secteur UEL : 18 mètres.

Les superstructures sont autorisées au-delà du plan de toiture (cheminées, VMC, ascenseurs) ne doivent pas excéder 1.20 mètres de hauteur.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur d'une extension pourra être la même que le bâtiment existant, même si la hauteur excède celle autorisée dans la zone,

**ARTICLE UE 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains.
- Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

## ARTICLE UE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans chaque zone devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.
- Des plantations d'essences locales doivent être privilégiées.
- Les aires de stationnement extérieures doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement, à l'exception du secteur UEp.

### Dispositions particulières :

- 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traité en espaces verts comprenant au minimum 70 % en espaces verts de pleine terre.

### Secteur UEL :

- un minimum de 15% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.

## ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement.</li> <li>• Pour toute opération dont le nombre de logements est supérieur à 8, il serait exigé 1 place de stationnement en sous terrain par logement.</li> </ul>
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul>
	<b>Restauration :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant</li> </ul>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma :</b> Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement</li> <li>- De sa fréquentation</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement</li> <li>- De sa fréquentation</li> <li>- Des possibilités de stationnement existantes à proximité</li> <li>- De la desserte en transport en commun</li> </ul>
Autre activité secondaire et tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

<b>Habitation</b>	• Pour les opérations de plus de 5 logements, 1 place par logement.
<b>Commerce et activités de service</b>	• 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	• 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
<b>Destinations</b>	<b>Normes de stationnement de véhicules deux roues</b>
<b>Habitation</b>	• 1 place par logement.
<b>Commerce, artisanat et activités de service</b>	• 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	• Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Bureau :</b> • Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.

<b>Destinations</b>	<b>Normes de stationnement vélo et véhicules hybrides/électriques</b>
<b>Habitation, commerce, activités de service et Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.  En application des dispositions des articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et de bureaux devront respecter les normes de stationnement sécurisé des vélos comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

### • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

### • Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.
- Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain.

### • Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées est interdite.
- Dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.  
Toutefois, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. Pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

### **Schéma de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration.**

### • Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

### • Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les établissements recevant du public, les commerces, services, bureaux, artisanat doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF correspond au secteur en mutation de la scierie Jauffret dans le quartier du Plan du Moulin.

Elle comprend un secteur UF1 sur les terrains situés en limite sud de l'îlot Jauffret.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UF 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x sous condition	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## ARTICLE UF 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

### Sont interdites :

Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

### Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à usage commercial à condition que leur surface de plancher n'excède pas 250 m<sup>2</sup>,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - ne portent pas atteinte au caractère du site,
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

## ARTICLE UF 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies dans la pièce n°5b du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

### Servitudes de mixité sociale au titre du L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis dans la liste des servitudes de mixité sociale pièce n°5b du dossier de PLU.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UF 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

• **Implantation des constructions par rapport à toute voie ouverte à la circulation (publique ou privé) et aux emprises publiques**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparative**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance séparant deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 15 m.

• **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, maximale autorisée ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière.

• **Hauteur des constructions**

Zone UF à l'exception du secteur UF1 :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou reconstitué jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 15 mètres (R+4) avec la possibilité de réaliser un niveau supplémentaire à 17,50 m (R+5) sur 45% de l'emprise du niveau inférieur.

Secteur UF1 :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou reconstitué jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 12 mètres (R+3).

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE UF 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'architecture contemporaine est autorisée.

**1 – Les constructions**

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

**2 - Les façades**

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les caissons lumineux sont interdits.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

### **3 - Les ouvertures**

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Lors de la construction ou la rénovation de bâtiments publics, les ouvertures pourront être plus larges que hautes.

Les baies devront être obturées par des volets. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront en bois de préférence, ou bien en PVC ou aluminium.

### **4 - Les toitures**

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes en harmonie de couleur avec les toitures anciennes. Elles seront à une ou plusieurs pentes (gouttereau sur rue).

La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment (de couvert et de courant) est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Les structures métalliques pourront être utilisées en couverture sur les bâtiments publics. Les toitures terrasses sont autorisées.

### **5 - Les superstructures**

Les cheminées (conduit de fumé ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture à condition qu'elles ne dépassent 1.20 mètres de hauteur.

### **6 - Coloration**

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

### **7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques**

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

### **8 - Les climatiseurs**

Ils devront être intégrés dans la composition architecturale.10

### **9 - Les compteurs EDF - GDF – EAU**

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

### **10 - Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Les brises vues sont interdits.

### **11 - Capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques**

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou intégrés au sol, entourés de végétaux.

### **12 - Les clôtures**

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels.

Les brises vues sont interdites.

## ARTICLE UF 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

## ARTICLE UF 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement.</li> <li>Pour toute opération dont le nombre de logements est supérieur à 8, il serait exigé 1 place de stationnement en sous terrain par logement.</li> </ul>
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail :</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul>
	<b>Restauration :</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant</li> <li>1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerce.</li> </ul>
	<b>Hébergement hôtelier et touristique :</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par chambre</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins créés par l'équipement, de sa fréquentation, des possibilités de stationnement existantes à proximité, de la desserte en transport en commun</li> </ul> <p>Et à minima pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les résidences seniors : 1 place pour 3 chambres,</li> <li>- les crèches : 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Autres activités secondaires et tertiaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.</li> </ul>

Destinations	Normes de stationnement deux-roues
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place pour 5 logements.</li> </ul>
Commerce, artisanat et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</li> </ul>

<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Bureau :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>· Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</li></ul>
--	--

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UF 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

### ARTICLE UF 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

#### • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### • Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.
- Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

#### • Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées est interdite.
- **Dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement**, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. Pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

### **Schéma de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration.**

#### **Infrastructures et réseaux de communication électronique**

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque doit que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

#### **Traitement des déchets**

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les constructions d'immeubles collectifs, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, les commerces doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ est dédiée aux activités économiques, notamment, artisanales, de commerces, de bureaux, de services.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UZ 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x (sous condition)	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros	x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x	
	Entrepôt	x	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## ARTICLE UZ 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### Sont interdites :

Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

### Sont autorisés sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - du respect de la réglementation applicable, notamment en termes de pollutions, nuisances et dangers éventuels.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - ne portent pas atteinte au caractère du site,
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les constructions à usage de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>,
- les constructions à usage de logements de fonction à condition que la surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.

### Sont autorisés :

Les infrastructures de déplacements de mobilité active (tramway, piste cyclable...), les travaux, aménagements liés à la création de viaduc ou remblais, les stations et équipements connexes à la gestion et fonctionnement de la voie de tram.

## ARTICLE UZ 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE

## ARTICLE UZ 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou futur.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

• **Emprise au sol des constructions**

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

• **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou reconstitué jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

**ARTICLE UZ 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains.
- Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

**ARTICLE UZ 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Dispositions générales :**

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans chaque zone devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.
- Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.
- Un minimum de 20% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.
- Des plantations d'essences locales doivent être privilégiées.
- Les aires de stationnement extérieures doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.

**ARTICLE UZ 7 – STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

- Des besoins créés par l'activité,
- De sa fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité de la desserte en transport en commun.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UZ 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### • Dispositions communes

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

### ARTICLE UZ 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

#### • Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### • Assainissement // Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou toute extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.
- Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain.

#### • Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées est interdite.
- **Dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement**, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. Pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

#### **Schéma de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration.**

#### • Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque doit que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Les établissements recevant du public, les commerces, services, bureaux, artisanat doivent comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

# 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

11/03/2017  
11/03/2017

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*La zone A est destinée à la protection et au développement de l'agriculture, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.*

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE A 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x (sous condition)	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

## ARTICLE A 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Sont interdits :

Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

Les annexes des constructions à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole.

### Sont autorisés sous condition :

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit**, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexe, sous réserve de la réglementation en vigueur liée aux risques naturels et à condition :

- quelles soient directement nécessaires au logement des personnes attachées au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- que la superficie maximale ne dépasse pas de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que par unité d'exploitation le nombre de construction à usage d'habitation soit limité à un seul logement.

### Pour les constructions existantes à usage d'habitation, légalement édifiées et non liées à une exploitation agricole, les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées sont autorisées sous réserve de la réglementation en vigueur liée aux risques naturels et à condition :

- que la superficie de plancher totale de la construction produite après les travaux d'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction existante,
- que l'emprise au sol totale après extension n'excède pas 200m<sup>2</sup> par unité foncière,
- que ces adaptations, réfections, surélévations et extensions ne compromettent pas les activités agricoles ou la qualité paysagère du site.

**Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces**, (tels que des abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, installations sanitaires...), **au passage des réseaux d'infrastructure publics** (eau, assainissement, ...), sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### Dans les sites de restanques :

- En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié. Il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.
- Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales. Ils ne dépasseront pas 1,5m de haut pour les murets en pierre.

- Le traitement des accès privatifs devra s'adapter dans la mesure du possible à l'alignement des murs de restanques, il devra être implanté soit perpendiculairement soit parallèlement aux restanques.
- L'implantation des constructions devra s'effectuer parallèlement aux restanques.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à la hauteur du pied droit, ou au moins égale à 5 mètres quand la hauteur du pied droit excède 5 mètres.

#### • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres. Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du pied droit, ou au moins égale à 5 mètres quand la hauteur du pied droit excède 5 mètres.

#### • Emprise au sol des constructions :

Pour les constructions à usage d'habitation et leur annexes, l'emprise au sol est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

#### • Volumétrie des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou reconstitué jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne pourra excéder 7 mètres.

### ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

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

Non règlementé.

### ARTICLE A 7 – 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.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, à l'exception des exploitations agricoles qui entrent dans un dispositif de prévention contre l'incendie de forêt.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur les routes départementales.

### Article A 9 – Desserte par les réseaux

#### • Eau potable

Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage, conformément aux prescriptions réglementaires.

#### • Assainissement // Eaux usées

Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

#### • Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

- **Dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement**, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. Pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

**Schéma de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration.**

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

# **5.** DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PROFUSION

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à des espaces naturels et forestiers présentant une forte sensibilité écologique, hydrologique ou paysagère.

Cette zone comprend un secteur NL à vocation parc de loisirs naturel qui renvoie à des règles particulières et une zone Nc qui correspond à la zone d'extraction de la carrière.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE N 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone N :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	x (sous condition)	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs	X NL sous condition	
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X NC sous condition	x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

## ARTICLE N 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit**, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### Sont interdits :

- Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation, y compris celles liées aux activités agricoles et forestières.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation.

**Sont autorisés, en dehors des zones soumises à des risques naturels :**

### Dans la zone N à l'exception des secteurs NL et NC :

**Pour les constructions existantes les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve de la réglementation en vigueur liée aux risques naturels et suivant les conditions suivantes :**

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et légalement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et pour toute construction existante légalement édifiée dont la surface de plancher d'origine est égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- les travaux d'extension ne devront pas excéder un total de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les annexes à l'habitation seront situées dans un rayon de moins de 25 mètres du bâtiment principal à usage d'habitation,
- les adaptations, réfections, surélévations et extensions ne compromettent pas les activités forestières et agricoles ou la qualité paysagère du site.

**Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces**, (tels que des abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, installations sanitaires...), **au passage des réseaux d'infrastructure publics** (eau, assainissement, ...), sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

**Les infrastructures de déplacements de mobilité active** (tramway, piste cyclable...), **les travaux, aménagements liés à la création de viaduc ou remblais, les stations et équipements connexes à la gestion et fonctionnement de la voie de tram.**

### **Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :**

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- ne portent pas atteinte au caractère du site,
- qu'ils soient strictement nécessaires à la création d'une ligne de tram.

### Dans le secteur NL :

- les aménagements légers de loisirs et de sports et les aires de stationnement en lien avec le parc de loisirs.

### Dans le secteur NC :

- Les installations et constructions liées et nécessaires à la gestion et au fonctionnement de la carrière ? limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les installations classées qui sont liées à leur exploitation.

**Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :**

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- ne portent pas atteinte au caractère du site,
- qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations du sol admises dans la zone et leur accès,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la RD 2204.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

• **Emprise au sol des constructions :**

Pour les constructions à usage d'habitation et leur annexes, l'emprise au sol est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

• **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou reconstitué jusqu'au niveau de l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres.

### **ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

### **ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

• **Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

• **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires

collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

• Prescriptions relatives aux éléments de paysage, en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE N 7 – 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.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur les routes départementales.

### Article N 9 – Desserte par les réseaux

• Eau potable

Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage, conformément aux prescriptions réglementaires.

• Assainissement // Eaux usées

Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

• Assainissement // Eaux pluviales

- Toute opération doit permettre des aménagements adaptés à la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

- **Dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et**

**ravinement**, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Toutefois, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. Pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

#### **Schéma de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration.**

• Infrastructures et réseaux de communication électronique

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, chaque doit que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

• Traitement des déchets

Les constructions doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

# 6. ANNEXES

## Liste des éléments du patrimoine architectural

**– ANNEXE –**  
**ELEMENTS REMARQUABLES**

*L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME*

Selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

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

L'identification des éléments du patrimoine remarquable de la commune est réalisée graphiquement, sur le plan de zonage du PLU. Le descriptif de chacun de ces éléments est détaillé dans le présent document.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine ou d'un périmètre à protéger doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
1	<i>Patrimoine religieux</i> la Chapelle des pénitents blancs ou Ste Croix	Place de la Libération - Parcelle B0309	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune Chapelle fondée en 1682 antérieure à l'Eglise paroissiale, située parallèlement à la nef de l'Eglise, en position septentrionale



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
2	<i>Patrimoine religieux</i> L'Eglise Saint-Jean Baptiste	Place de la Libération - Parcelle B0310	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune Edifice et son clocher datant du 18 <sup>ème</sup> siècle



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
3	<i>Patrimoine religieux</i> la Chapelle Sainte-Catherine	Chemin de la Chapelle - Parcelle C0390	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune Lieu de culte fondé vers 1120



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

00

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
4	Canal Sainte Thècle	Partie Est et Nord du territoire communal	Élément témoin du patrimoine historique de la commune Aqueduc de 17 km sur les communes de Peillon, Drap, La Trinité, Nice et Saint-André. 19 <sup>ème</sup> siècle



REPRÉSENTATIONS



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
5	Moulin à huile de type génois	Village	Élément témoin du patrimoine historique de la commune Moulin à huile de type génois. Construit en calcaire de la Turbie et bois de sorbier, il date du XVIII <sup>e</sup> .



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
6	<i>Château</i> Vestiges du Château	Plateau Tercier - Concas	Élément témoin de l'architecture et du patrimoine structurant de la commune Xème siècle



REPRÉSENTATION



PHOTO AÉRIENNE



CADASTRE

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
7	<i>Camp protohistorique</i> Castellaras de la Colle des Castello	Plateau Tercier	<p>Ce camp protohistorique de forme ovoïde comprend 3 murs d'enceinte, dont certains sont constitués de blocs calcaires cyclopéens. Il comporte des restes d'emprises d'habitat. Des rampes permettent à l'origine d'accéder d'une enceinte à l'autre. Point de contrôle des voies de communication, il constitue l'élément principal d'un système d'observation et de défense qui comprend alors des structures satellites situées à proximité, tels les camps de Luceram et Castello.</p> <p>Les fortifications du Plateau Tercier datent du milieu du 18e siècle. Elles s'étendent sur près de 1 km et sont implantées à l'extrémité sud est du plateau.</p>



REPRÉSENTATION

N°	DÉSIGNATION	PARCELLE CADASTRALE LOCALISATION	DESCRIPTION - PARTICULARITÉ - INTÉRÊT
8	Monument aux Morts	Place derrière la Mairie	Élément témoin du patrimoine structurant de la commune 1922



REPRÉSENTATION

Faint, illegible text or markings in the bottom left corner of the page, possibly bleed-through from another page.