

Commune de **GIGEAN**  
Département de l'Hérault - Sète Agglopôle Méditerranée.



# PLU 1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme



## 4a // RÈGLEMENT

Dossier approuvé le : 29 juin 2021  
(cachet de la mairie +signature du Maire)

# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b>	<b>3</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1	3
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2	17
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3	31
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4	44
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEQ	55
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	65
<b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b>	<b>76</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU2	76
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU3	81
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU3	93
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU4	98
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU4	110
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT	115
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AUEQ	126
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEQ	131
CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	141
<b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>152</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	152
<b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>163</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	163

# Titre 1 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

## Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone U1

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### > Description

La zone U1 recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu, où l'habitat, les activités et services divers se côtoient. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter.

La zone U1 comporte des secteurs identifiés en raison de la présence de « *bâti remarquable* » : Il s'agit en général de bâti ancien patrimonial qui appelle à être mis en valeur.

La zone U1 comporte des secteurs identifiés en raison de la présence de végétation de coeurs d'îlots et d'arbres significatifs.

#### > Localisation

Cette zone correspond au centre ville historique et aux faubourgs attenants, composée majoritairement de bâti ancien.

#### > Principaux objectifs

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien des commerces) ;
- Mixité sociale ;
- Maîtrise de la surdensification de l'habitat (s'opérant au détriment des commerces et de la mixité fonctionnelle, et occasionnant des problèmes liés au stationnement résidentiel) ;
- Préservation et **mise en valeur du patrimoine** architectural et du bâti remarquable ;
- Gestion du stationnement
- Maintien de « poumons verts en cœur d'îlot ».

#### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone U1 se caractérise par :

- Des règles favorisant le maintien des commerces ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Des hauteurs et règles d'implantations et de constructions respectueuses de la morphologie des îlots ;
- Des règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur (avec une attention particulière portée au « *bâti remarquable* ») ;
- Des règles strictes en matière de stationnement résidentiel, et favorables au maintien des activités et commerces.

Les documents graphiques identifient notamment le « *bâti remarquable* » qui appelle des règles spécifiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement / l'installation de caravanes autre que l'entreposage sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol destinées aux sports motorisés.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.
- Dans les secteurs de protection des coeurs d'îlots paysagers, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et délimité sur le plan de zonage par une règle graphique, toutes constructions constituant de la Surface De Plancher (SDP), hormis celles autorisées à l'article 2, sont interdites.

**> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>, à condition d'affecter 35% des logements à la création de logements locatifs sociaux.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.
- Dans les espaces de coeurs d'îlots et les alignements obligatoires définis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et reportés sur les documents graphiques (plan de zonage) : toute nouvelle construction constituant de la Surface De Plancher (SDP) est interdite (les serres, auvents ou constructions annexes, etc sont autorisées. Les constructions annexes ne devront cependant pas excéder une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup> au total sur l'assiette foncière, hormis les piscines).

**> Article 3 : Accès et voirie****1) Accès**

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumise à autorisation départementale.

## 2) Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **> Article 4 : Desserte par les réseaux**

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

#### *Eaux non domestiques*

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

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),
- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

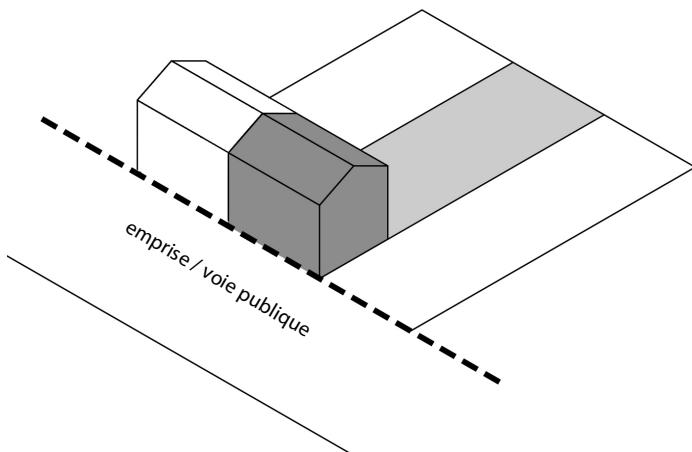
Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'**alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (1)



Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Soit en observant **un recul de 3m** par rapport à la limite d'emprise publique,
- Soit lorsqu'un retrait différent permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les deux cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,50 mètres de débord compté horizontalement depuis le mur de la façade et à une hauteur minimum de 3,50 mètres prises par rapport au niveau de la voie ou de l'emprise publique à l'aplomb de la façade.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux emprises publiques et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

**NB : les implantations des constructions doivent également respecter les dispositions de protections des espaces de coeurs d'îlots et des alignements obligatoires définies sur les documents graphiques (plan de zonage), et dans lesquelles, toute nouvelle construction constituant de la Surface De Plancher (SDP) est interdite (les serres, auvents ou constructions annexes, etc sont autorisées. Les constructions annexes ne devront cependant pas excéder une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup> au total sur l'assiette foncière, hormis les piscines).**

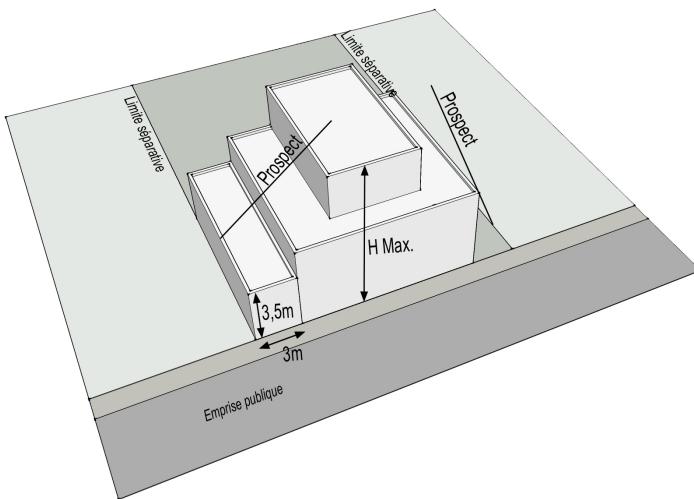
#### > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

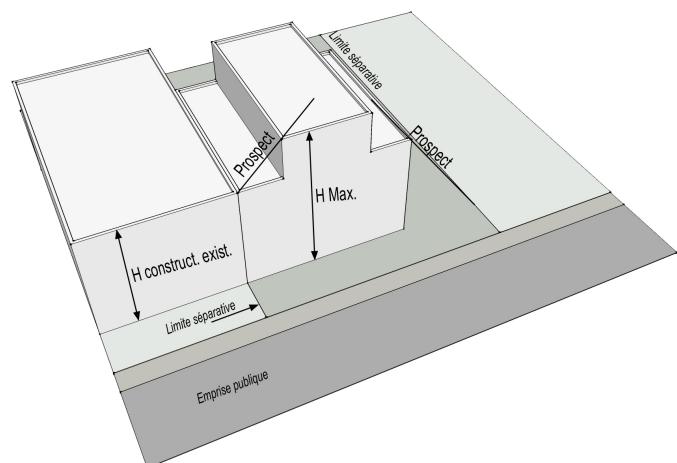
Les constructions **peuvent être implantées en limite séparative jusqu'à une hauteur maximale de 3,50 mètres** (mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux sur fond voisin), et en respectant au-delà un prospect imposant que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne doit jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points (**L=H/2**) **avec un minimum de 3,00 mètres**. Dans le cadre des opérations d'ensemble, la présente règle peut ne s'appliquer qu'aux limites extérieures de l'opération, et non obligatoirement à l'intérieur. En cas de la présence d'une construction existante voisine implantée en limite, la nouvelle construction pourra en s'y adossant, avoir une hauteur identique. En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, la nouvelle construction pourra avoir une implantation et un gabarit identique à l'existant.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre compté au nu intérieur de la piscine par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les schémas ci-dessous illustrent l'application possible des règles d'implantation :



*Cas de figure sans construction voisine existante en limite*



*Cas de figure avec construction voisine existante en limite*

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre compté au nu intérieur de la piscine par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les éoliennes devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite séparative.

**NB : les implantations des constructions doivent également respecter les dispositions de protections des espaces de coeurs d'îlots et des alignements obligatoires définies sur les documents graphiques (plan de zonage), et dans lesquelles, toute nouvelle construction constituant de la Surface De Plancher (SDP) est interdite (les piscines, serres, auvents ou constructions annexes sont autorisées, etc. Les constructions annexes ne devront cependant pas excéder une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup>).**

#### > Article 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### > Article 9 : **Emprise au sol**

##### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

##### 2) Emprise au sol maximum

**Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,75** = Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 75% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

**NB : Dans les espaces de coeurs d'îlots et les alignements obligatoires définis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et reportés sur les documents graphiques (plan de zonage) : toute nouvelle construction constituant de la Surface De Plancher (SDP) est interdite (les serres, auvents ou constructions annexes, etc sont autorisées. Les constructions annexes ne devront cependant pas excéder une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup> au total sur l'assiette foncière, hormis les piscines).**

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

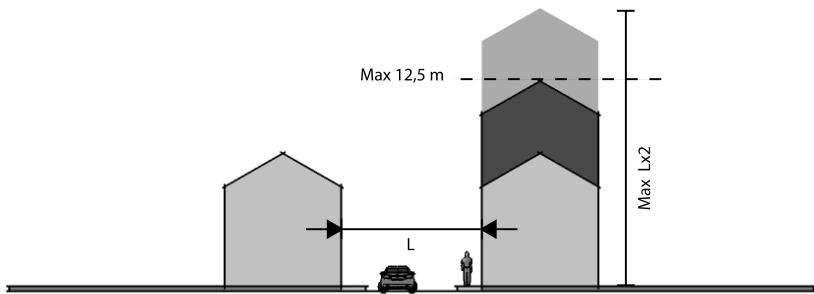
### 2) Hauteur maximum au faîtage

Toute construction ou installation ne peut excéder **12,50 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existant ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

### 3) Hauteur relative

Par rapport à la voie, la hauteur de toute constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sans que cette hauteur ne puisse être supérieure à la hauteur maximale autorisée. Le schéma ci-dessous explicite cette règle :



## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation sur le « *bâti remarquable* » doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales, notamment sur les ensembles bâties repérés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et pour lesquels toute intervention doit être conforme à la préservation des ouvrages d'origine.

A l'exception des interventions sur le « *bâti remarquable* », l'architecture contemporaine n'est pas exclue ; les nouveaux projets (constructions nouvelles) seront résolument contemporains ; ils pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture traditionnelle du cœur de ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

**1) Façades / Percements****Sur les façades visibles depuis l'espace collectif ou public :**

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à conserver l'existant.

Les baies anciennes doivent être conservées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges. Pour les interventions sur le « *bâti remarquable* », une proportion allant de deux pour un au rez-de-chaussée et au premier étage, à un et demi pour un dans les étages supérieurs est exigée.

Toutes les baies doivent comporter un encadrement, celui-ci peut être réalisé à l'enduit ou en pierres de taille. Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer. Dans le cas de nouvelles constructions, les effets d'encadrement pourront être réalisés en fer-plat métallique ou en bois disposés à l'intérieur de l'ébrasure du perçement.

Les gardes corps des balcons sont obligatoirement réalisés en ferronnerie (cf. paragraphe 4). Les garde-corps anciens doivent être conservés ou restitués.

**2) Enduits / Parements**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie.

- Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être colorées (dans le respect du nuancier ou similaires) (2).
- Les maçonneries en pierre de taille sont conservées à l'identique.

Lorsque les murs en pierre ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, appareillage en pierre des murs, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

Les bardages de toute nature (métalliques, bois, composites ou autres...) sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public.

### 3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice, en outre toute forme d'aspect « plastique » est interdite.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à capucine, ou persiennes.

#### Les stores ou volet roulants sont interdits.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet, ou remplacées à l'identique.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.



Nuancier de référence pour les menuiseries.

### 4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les nouvelles ferronneries de balcons doivent être composées de barreaudages droits et verticaux.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.

Les éléments historiques (grilles, garde corps de balcons, penture, etc...) en fer forgé devront obligatoirement être conservés et/ou restaurés à l'identique. Les éléments anciens en fonte pourront être remplacés dans le respect des règles du présent article.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

### 5) Toitures

Les toitures seront obligatoirement en pente (hormis les éléments de raccordement de toits ponctuels ou les parties accessibles) et sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

**Les couvertures seront réalisées en tuile-canal** ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocre, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les débords de toit en pierre, appelés « corniches », en tuiles, appelés « génois » sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnes et enduites dans la même couleur que la façade.

A l'exception des interventions sur le « *bâti remarquable* », et sous réserve de ne pas donner sur l'espace public, peuvent être admises :

- les fenêtres de toit sous condition de ne pas excéder une surface de plus de 5% de la surface du pan de toiture sur lequel elles s'implantent ;
- les toitures terrasses, en tant qu'éléments de raccordement entre toits (ne pouvant pas alors excéder 15% de la surface totale de la toiture de la construction) ;
- Les prolongements extérieurs privatifs en toitures sont autorisés sous condition d'être couverts par un pan de toiture ou une verrière de la même pente que le reste de la toiture et sans surépaisseur. La surface des verrières ne devra pas excéder 30% de la surface totale des toitures de l'édifice.

Les lucarnes et chiens assis et les terrasses « tropéziennes » non couvertes sont strictement interdits.

#### 6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

*Pour les conduites de gaz :*

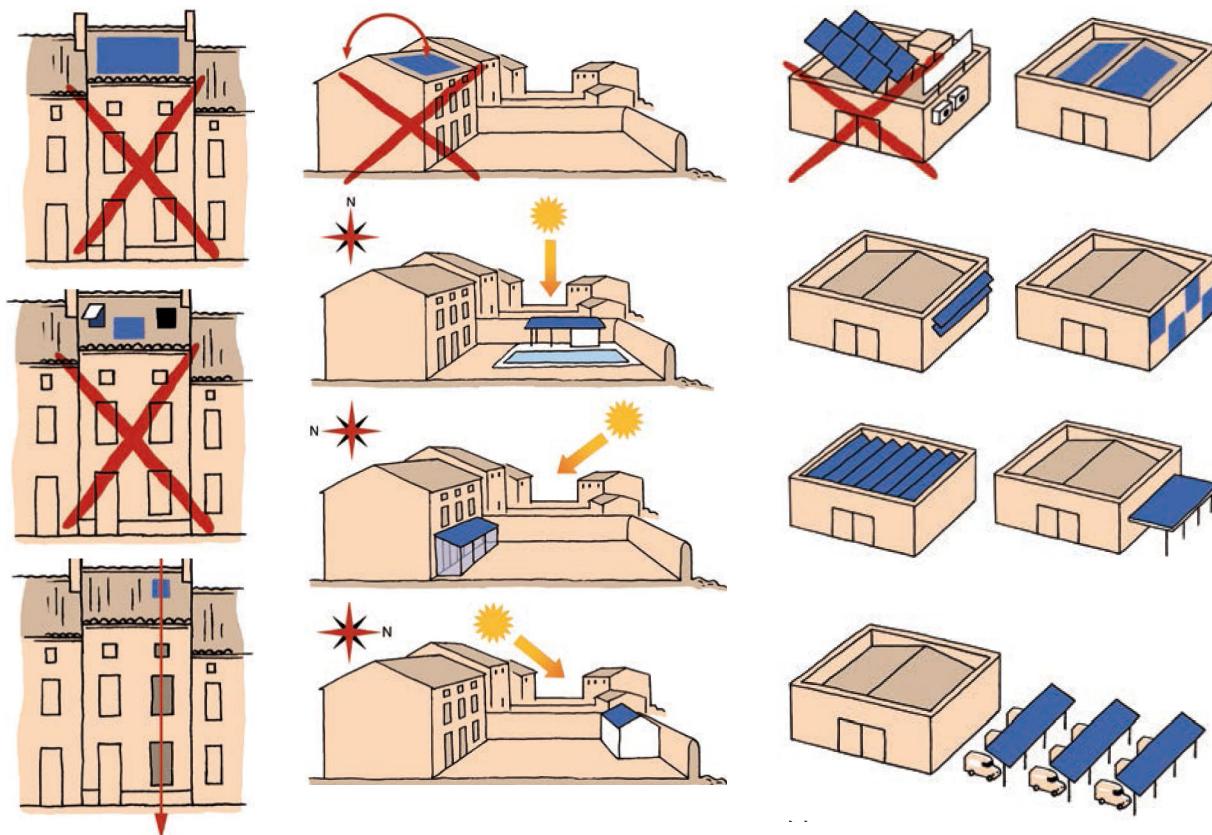
- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture ou en surépaisseur dans la limite de 15cm maximum, et non en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas ci-dessous (source CAUE-LR) :

*Bâti type « Maisons de ville »**Bâti type « Maisons de faubourg »**Bâtis en toit-terrasse ou type « Commerces »*

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

## 7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Trois types de clôtures sont autorisés (cf. schémas suivants) :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis demi-rond maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.

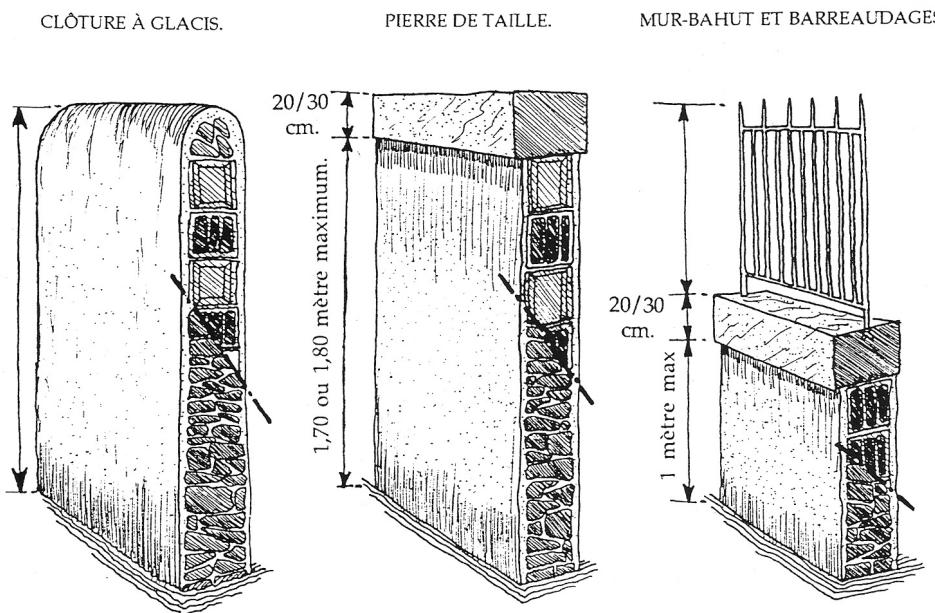
Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en feronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres**; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.



Clôture en moellons de pierre ou en agglomérés de béton enduits, couronnée par un glacis demi-rond maçonnable.

Clôture en moellons de pierre ou en agglomérés de béton enduits, couronnée par des blocs de pierres de taille.

mur-bahut en moellons de pierre ou en agglomérés de béton, surmonté de pierres de taille et d'un barreraudage vertical .

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public. Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.

- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Pour les constructions de logements, il est exigé au minimum:

- 2 places de stationnement par logement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, d'habitations groupées ou collectives, cette règle s'applique pour chaque logement. Les stationnements pourront être regroupés dans des aires collectives au sein de l'opération.

Pour toute opération dépassant 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnements sécurisés des 2 roues, facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2 mètres carrés minimum par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs, mais devront obligatoirement être couverts et clos.

Dans le cas d'intervention sur un existant, un maintien à l'identique (sans perte) en cas de projet d'extension ou de rénovation sans création de nouveau logement.

Pour les constructions de logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum:

- 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités ou commerces il est exigé au minimum:

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher lorsque la surface totale de Surface de Plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

## 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## **> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès en dur, stationnement, piscine, ou toute autre surface imperméable) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **20%** et plantés d'arbres de hautes tiges (voir liste ci-après) à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, cette obligation peut s'appliquer à l'échelle de l'opération, considérant notamment les espaces verts en emprises publiques ou les bassins de rétention s'ils sont paysagers.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, et à condition qu'ils prennent en compte l'imperméabilisation constituée par l'aménagement de chaque lot, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Etre calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;

- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) et les espaces protégés en cœur d'îlots au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, tout abattage ou coupe d'arbres est soumis à autorisation. Ces espaces doivent durablement rester plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup>.

Les essences plantées peuvent se référencer aux recommandations (cf. ci-dessous) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

#### ***Recommandations architecturales et paysagères :***

##### Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

#### **> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non réglementé.

#### **> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

#### **> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

## Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone U2

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### **> Description**

La zone U2 recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.  
Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, services divers.

Elle comprend 1 secteur U2h où des règles de hauteur plus importantes sont autorisées

#### **> Localisation**

Zones situées à l'Ouest et à l'Est du centre historique.

#### **> Principaux objectifs**

Dans l'ensemble de la zone U2 :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;

#### **> Principales traductions réglementaires**

Dans l'ensemble, la zone U2 se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.

**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement / l'installation de caravanes autre que l'entreposage sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol destinées aux sports motorisés.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.
- Dans les secteurs de protection des coeurs d'îlots paysagers, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et délimité sur le plan de zonage par une règle graphique, toutes constructions constituant de la Surface De Plancher (SDP), hormis celles autorisées à l'article 2, sont interdites.

**> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>, à condition d'affecter 35% des logements à la création de logements locatifs sociaux.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.
- Dans les espaces de coeurs d'îlots et les alignements obligatoires définis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et reportés sur les documents graphiques (plan de zonage) : toute nouvelle construction constituant de la Surface De Plancher (SDP) est interdite (les serres, auvents ou constructions annexes, etc sont autorisées. Les constructions annexes ne devront cependant pas excéder une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup> au total sur l'assiette foncière, hormis les piscines).

**> Article 3 : Accès et voirie****1) Accès**

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumise à autorisation départementale.

## 2) Voirie

Les voies ou passage publics à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournelement adapté à leur usage.

## **> Article 4 : Desserte par les réseaux**

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

#### *Eaux non domestiques*

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

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),
- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le niveling du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

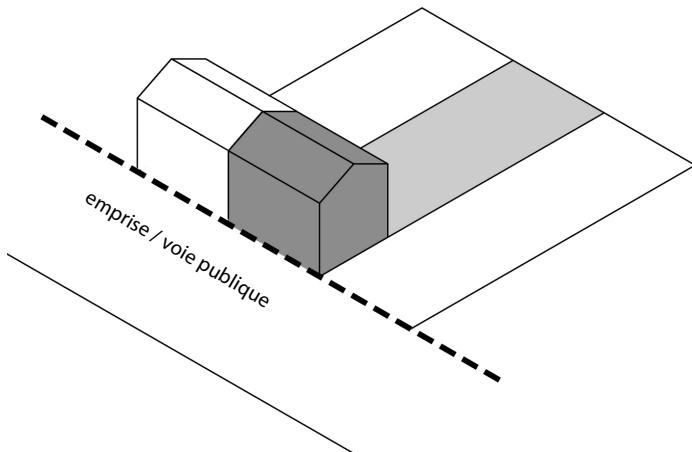
## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions peuvent être édifiées à l'**alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer.  
(1)



Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Soit en observant un **recul de 3m** par rapport à la limite d'emprise publique.
- Soit lorsqu'un retrait différent permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les deux cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,50 mètres de débord compté horizontalement depuis le mur de la façade et à une hauteur minimum de 3,50 mètres prises par rapport au niveau de la voie ou de l'emprise publique à l'aplomb de la façade.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre compté au nu intérieur de la piscine par rapport aux emprises publiques et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

**NB : les implantations des constructions doivent également respecter les dispositions de protections des espaces de coeurs d'îlots et des alignements obligatoires définies sur les documents graphiques (plan de zonage), et dans lesquelles, toute nouvelle construction constituant de la Surface De Plancher (SDP) est interdite (les piscines, serres, auvents ou constructions annexes sont autorisées, etc. Les constructions annexes ne devront cependant pas excéder une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup>).**

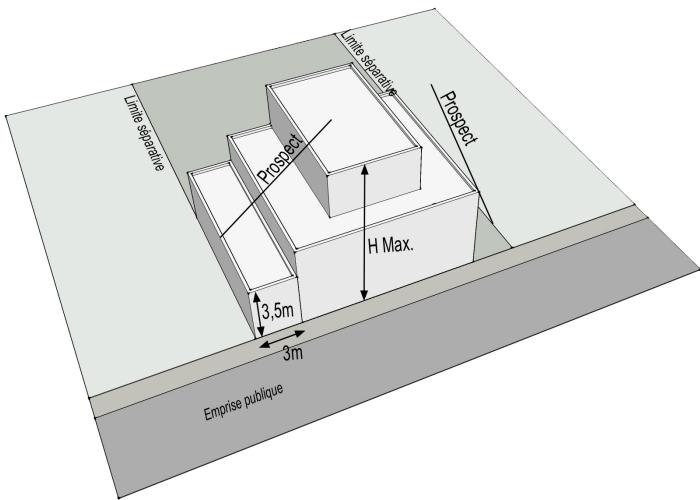
#### > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

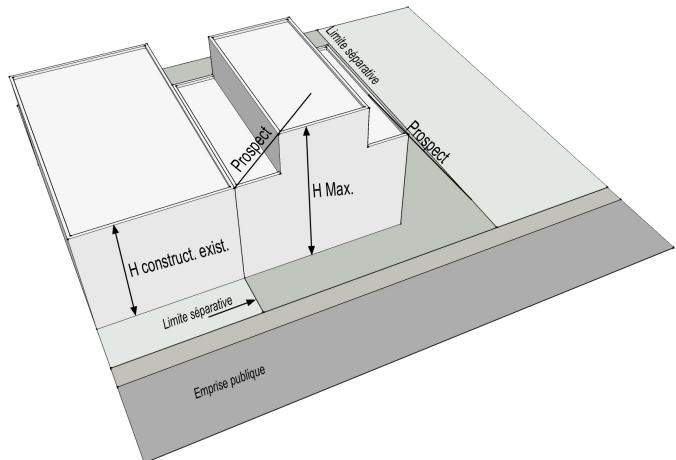
Les constructions **peuvent être implantées en limite séparative jusqu'à une hauteur maximale de 3,50 mètres** (mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux sur fond voisin), et en respectant au-delà un prospect imposant que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne doit jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points (**L=H/2**) **avec un minimum de 3,00 mètres**. Dans le cadre des opérations d'ensemble, la présente règle peut ne s'appliquer qu'aux limites extérieures de l'opération, et non obligatoirement à l'intérieur. En cas de la présence d'une construction existante voisine implantée en limite, la nouvelle construction pourra en s'y adossant, avoir une hauteur identique.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre compté au nu intérieur de la piscine par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les schémas ci-dessous illustrent l'application possible des règles d'implantation :



*Cas de figure sans construction voisine existante en limite*



*Cas de figure avec construction voisine existante en limite*

Les éoliennes devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite séparative.

**NB : les implantations des constructions doivent également respecter les dispositions de protections des espaces de coeurs d'îlots et des alignements obligatoires définies sur les documents graphiques (plan de zonage), et dans lesquelles, toute nouvelle construction constituant de la Surface De Plancher (SDP) est interdite (les piscines, serres, auvents ou constructions annexes sont autorisées, etc. Les constructions annexes ne devront cependant pas excéder une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup>).**

#### **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **> Article 9 : Emprise au sol**

##### **1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

##### **2) Emprise au sol maximum**

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

**NB : Dans les espaces de coeurs d'îlots et les alignements obligatoires définis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et reportés sur les documents graphiques (plan de zonage) : toute nouvelle construction constituant de la Surface De Plancher (SDP) est interdite (les serres, auvents ou constructions annexes, etc sont autorisées. Les constructions annexes ne devront cependant pas excéder une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup> au total sur l'assiette foncière, hormis les piscines).**

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) Hauteur maximum au faîte

#### Dans l'ensemble de la zone U2 :

Toute construction ou installation ne peut excéder **11 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

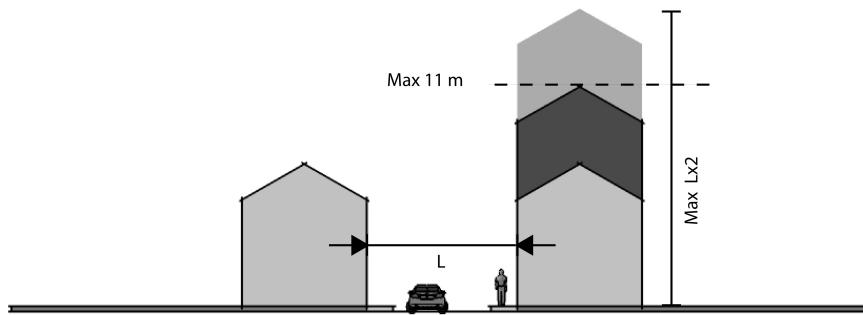
#### Dans le secteur U2h :

Toute construction ou installation ne peut excéder **16 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

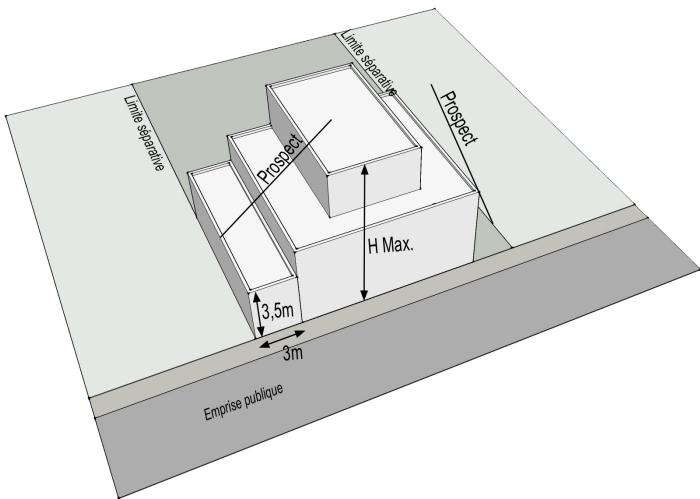
### 3) Hauteurs relatives

Par rapport à la voie, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sans que cette hauteur ne puisse être supérieure à la hauteur maximale autorisée. Le schéma ci-dessous explicite cette règle :

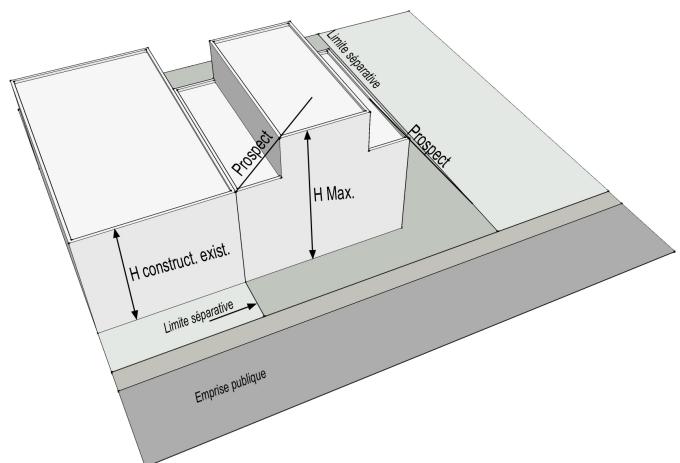


En limites séparatives, la hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres** sur une largeur de 3 mètres par rapport à la limite. Au-delà des 3 mètres, les règles de prospect (définies à l'article 7) et la hauteur maximale autorisée s'appliquent.

Les schémas ci-dessous illustrent l'application possible des règles d'implantation et de hauteurs relatives :



Cas de figure sans construction voisine existante en limite



Cas de figure avec construction voisine existante en limite

### > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Toute intervention doit respecter le patrimoine architectural, et notamment sur les ensembles bâtis repérés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et pour lesquels toute intervention doit être conforme à la préservation des ouvrages d'origine.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un ensemble cohérent au village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

#### 1) Façades

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples.

Le linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits.

#### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches ou agrafées sont autorisés.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

### 3) Menuiseries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier suivant ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite.



Nuancier de référence pour les menuiseries.

### 4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

### 5) Toitures

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les couvertures en zinc par joints de bouts sont autorisées et devront respecter une inclinaison minimale de 10%.

Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites.

Les toitures en pente seront de volume simple.

**Les couvertures** des toitures **tuiles** ou similaire devront respecter une inclinaison entre 30 et 35% de pente et être réalisées en tuiles-canal, dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocre, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade ou avec un traitement en acier inoxydable qualitatif.

Les lucarnes et chiens assis sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

Non visibles.

*Pour les conduites de gaz :*

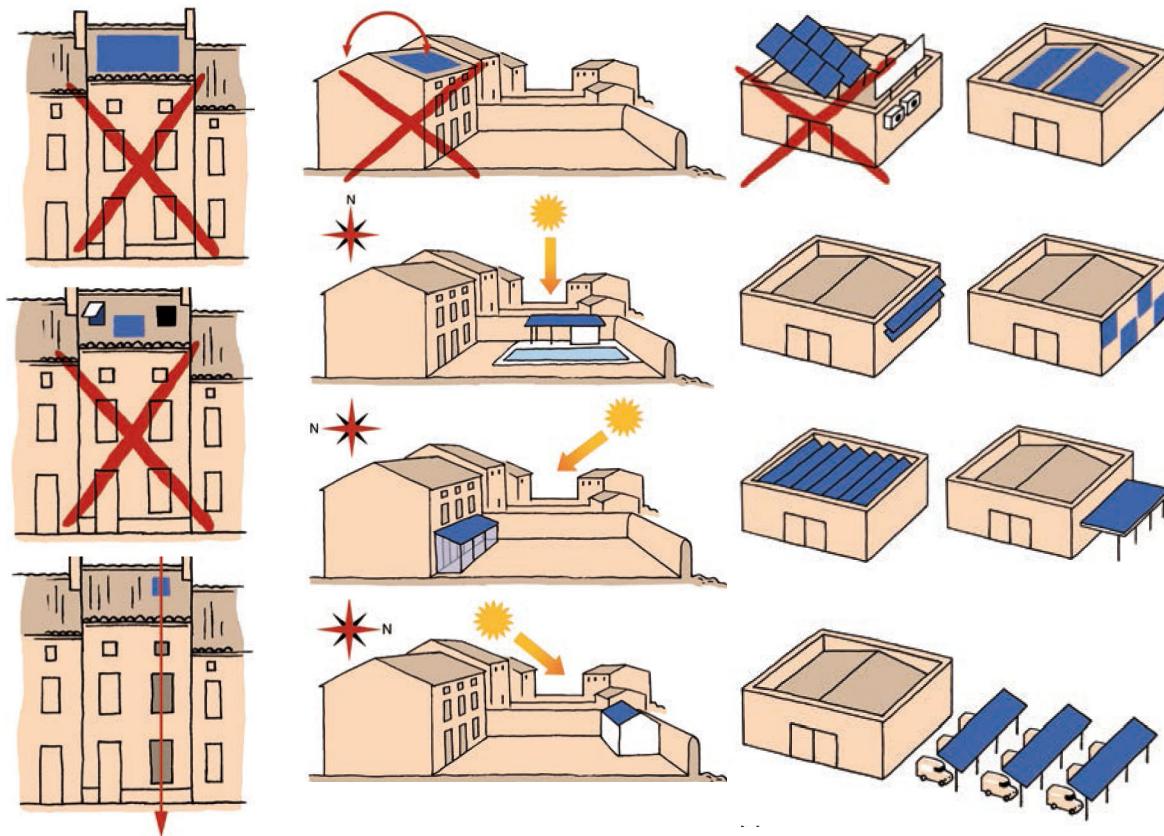
Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture ou en surépaisseur dans la limite de 15cm maximum, et non en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas ci-dessous (source CAUE-LR)

*Bâti type « Maisons de ville »**Bâti type « Maisons de faubourg »**Bâtis en toit-terrasse ou type « Commerces »*

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

## 7) Clôtures

Tout matériau d'imitation (fausse haie, fausse pierre, faux bois) ou d'aspect plastique est interdit.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité et doivent, lorsqu'ils sont enduits, être couronnés d'un élément de protection à l'eau de pluie formant un débord évitant les coulures. Les tuiles rondes disposées en sommet de clôtures maçonnées sont interdites. A l'exception des revêtements en pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatifs aux ferronneries.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés conformément aux nuanciers des menuiseries et/ou ferronneries.

La hauteur totale d'un portail et de ses pilastres ou dispositifs de soutènement, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50 mètres**.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public. Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

#### Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

#### Pour les constructions de logements, il est exigé au minimum:

- 2 places de stationnement par logement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, d'habitations groupées ou collectives, cette règle s'applique pour chaque logement. Les stationnements pourront être regroupés dans des aires collectives au sein de l'opération.

Pour toute opération dépassant 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnements sécurisés des 2 roues, facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2 mètres carrés minimum par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs, mais devront obligatoirement être couverts et clos.

Dans le cas d'intervention sur un existant, un maintien à l'identique (sans perte) en cas de projet d'extension ou de rénovation sans création de nouveau logement.

#### Pour les constructions de logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum:

- 1 place de stationnement par logement.

Bureaux, bâtiments publics, etc.

- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre de l'immeuble est exigée,
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques sont exigées 50 places de stationnement pour 100 lits,

Pour les établissements commerciaux :

- pour les commerces courants, la surface de stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.
  - pour les hôtels, il doit y avoir une place de stationnement par chambre
  - pour les salles de spectacles et de réunions, restaurants, le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre le nombre de personnes correspondant à la capacité d'accueil,
- Pour les établissements d'enseignement :

- pour les établissements de premier degré, il doit y avoir une place de stationnement par classe,
- pour les établissements de deuxième degré, il doit y avoir deux places de stationnement par classe,
- pour les universités et établissements d'enseignement pour adultes, il doit y avoir 25 places de stationnement pour 100 personnes
- Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélosmoteurs et motocycles.

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

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, piscine) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **35%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, cette obligation peut s'appliquer à l'échelle de l'opération, considérant notamment les espaces verts en emprises publiques ou les bassins de rétention s'ils sont paysagers.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Etre calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;
- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) et les espaces protégés en cœur d'îlots au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, tout abattage ou coupe d'arbres est soumis à autorisation. Ces espaces doivent durablement rester plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup>.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

### ***Recommandations architecturales et paysagères :***

Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

### **> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non réglementé.

### **> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

### **> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

## Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone U3

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### **> Description**

La zone U3 recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone de bâti peu dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, services divers.

#### **> Localisation**

Cette zone est présente en plusieurs endroits du village, au Nord et au Sud du centre historique.

#### **> Principaux objectifs**

Dans l'ensemble de la zone U3 :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;

#### **> Principales traductions règlementaires**

Dans l'ensemble, la zone U3 se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.

**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement / l'installation de caravanes autre que l'entreposage sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol destinées aux sports motorisés.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.
- Dans les secteurs de protection des coeurs d'îlots paysagers, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et délimité sur le plan de zonage par une règle graphique, toutes constructions constituant de la Surface De Plancher (SDP), hormis celles autorisées à l'article 2, sont interdites.

**> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>, à condition d'affecter 35% des logements à la création de logements locatifs sociaux.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.
- Dans les espaces de coeurs d'îlots et les alignements obligatoires définis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et reportés sur les documents graphiques (plan de zonage) : toute nouvelle construction constituant de la Surface De Plancher (SDP) est interdite (les serres, auvents ou constructions annexes, etc sont autorisées. Les constructions annexes ne devront cependant pas excéder une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup> au total sur l'assiette foncière, hormis les piscines).

**> Article 3 : Accès et voirie****1) Accès**

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

## **> Article 4 : Desserte par les réseaux**

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

#### *Eaux non domestiques*

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

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU sont strictement interdites.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),
- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 3 mètres** par rapport à l'emprise publique.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,60 mètres de débord compté horizontalement depuis le mur de la façade et à une hauteur minimum de 3,50 mètres prises par rapport au niveau de la voie ou de l'emprise publique à l'aplomb de la façade.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre compté au nu intérieur de la piscine par rapport aux emprises publiques et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

**NB : les implantations des constructions doivent également respecter les dispositions de protections des espaces de cœurs d'îlots et des alignements obligatoires définies sur les documents graphiques (plan de zonage), et dans lesquelles, toute nouvelle construction constituant de la Surface De Plancher (SDP) est interdite (les piscines, serres, auvents ou constructions annexes sont autorisées, etc. Les constructions annexes ne devront cependant pas excéder une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup>).**

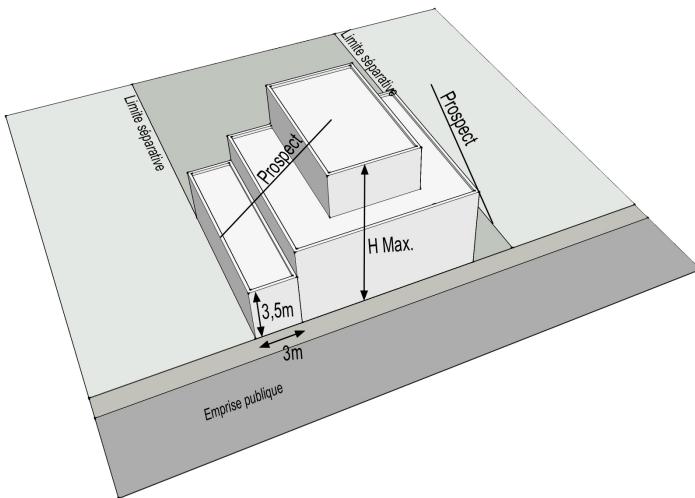
### >Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

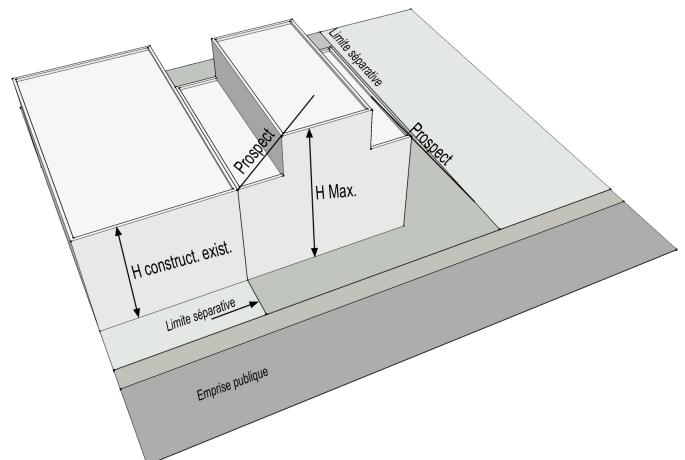
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative jusqu'à une hauteur maximale de 3,50 mètres (mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux sur fond voisin), et en respectant au-delà un prospect imposant que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne doit jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3,00 mètres. Dans le cadre des opérations d'ensemble, la présente règle peut ne s'appliquer qu'aux limites extérieures de l'opération, et non obligatoirement à l'intérieur. En cas de la présence d'une construction existante voisine implantée en limite, la nouvelle construction pourra en s'y adossant, avoir une hauteur identique.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre compté au nu intérieur de la piscine par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les schémas ci-dessous illustrent l'application possible des règles d'implantation :



Cas de figure sans construction voisine existante en limite



Cas de figure avec construction voisine existante en limite

Les éoliennes devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite séparative.

**NB : les implantations des constructions doivent également respecter les dispositions de protections des espaces de cœurs d'îlots et des alignements obligatoires définies sur les documents graphiques (plan de zonage), et dans lesquelles, toute nouvelle construction constituant de la Surface De Plancher (SDP) est interdite (les piscines, serres, auvents ou constructions annexes sont autorisées, etc. Les constructions annexes ne devront cependant pas excéder une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup>).**

## > Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## > Article 9 : Emprise au sol

### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

**NB : Dans les espaces de coeurs d'îlots et les alignements obligatoires définis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et reportés sur les documents graphiques (plan de zonage) : toute nouvelle construction constituant de la Surface De Plancher (SDP) est interdite (les serres, auvents ou constructions annexes, etc sont autorisées. Les constructions annexes ne devront cependant pas excéder une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup> au total sur l'assiette foncière, hormis les piscines).**

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

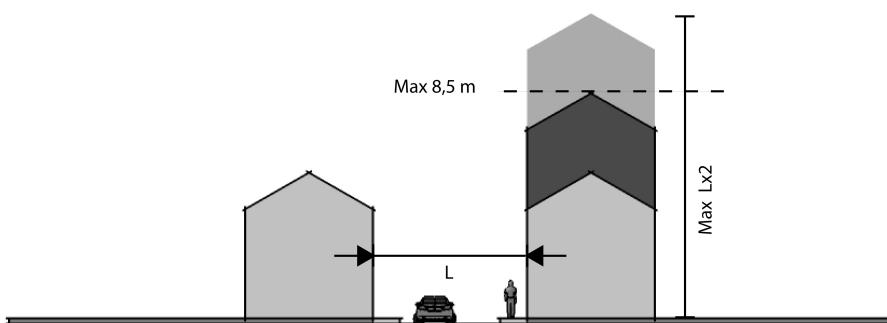
### 2) Hauteur maximum au faîtage

Toute construction ou installation ne peut excéder **8,50 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

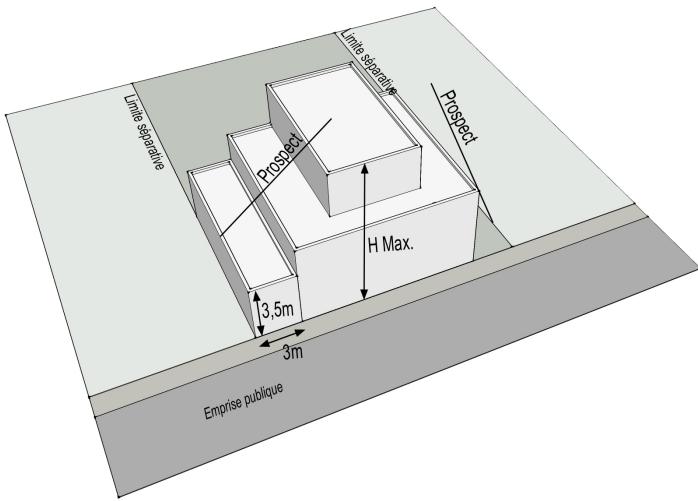
### 3) Hauteur relative

Par rapport à la voie, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sans que cette hauteur ne puisse être supérieure à la hauteur maximale autorisée. Le schéma ci-dessous explicite cette règle :

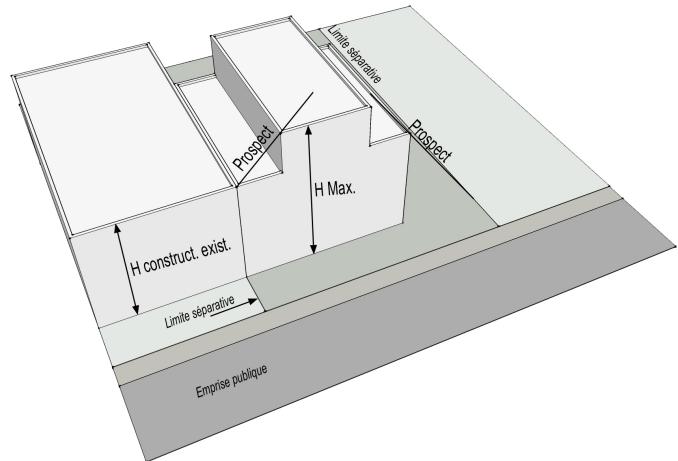


En limites séparatives, la hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres** sur une largeur de 3 mètres par rapport à la limite. Au-delà des 3 mètres, les règles de prospect (définies à l'article 7) et la hauteur maximale autorisée s'appliquent.

Les schémas ci-dessous illustrent l'application possible des règles d'implantation et de hauteurs relatives :



Cas de figure sans construction voisine existante en limite



Cas de figure avec construction voisine existante en limite

## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un ensemble cohérent au village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples.

Le linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches ou agrafées sont autorisés.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

### 3) Menuiseries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier suivant ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite.



Nuancier de référence pour les menuiseries.

### 4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

### 5) Toitures

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les couvertures en zinc par joints de bouts sont autorisées et devront respecter une inclinaison minimale de 10%.

Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites.

Les toitures en pente seront de volume simple.

**Les couvertures** des toitures **tuiles** ou similaire devront respecter une inclinaison entre 30 et 35% de pente et être réalisées en tuiles-canal, dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocre, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade ou avec un traitement en acier inoxydable qualitatif.

Les lucarnes et chiens assis sont strictement interdits.

### 6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

Non visibles.

*Pour les conduites de gaz :*

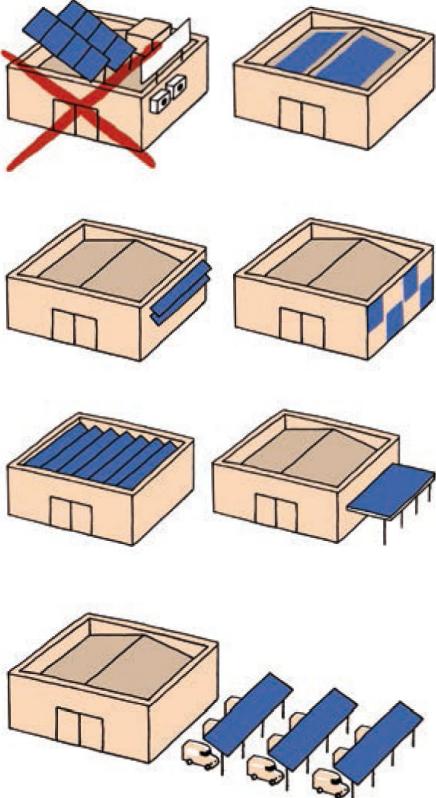
Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

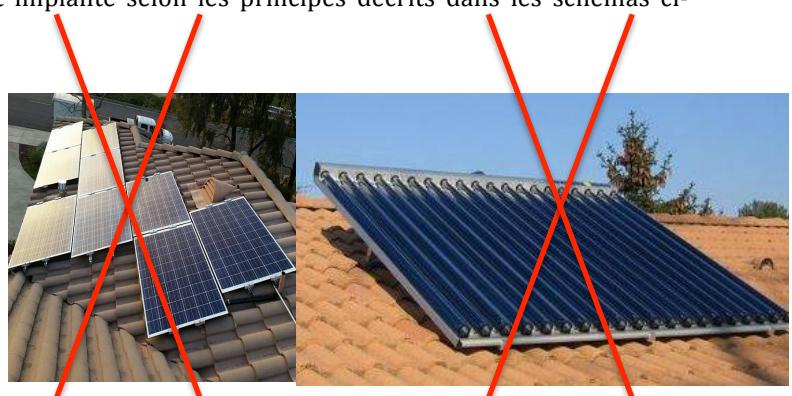
Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture ou en surépaisseur dans la limite de 15cm maximum, et non en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas ci-dessous (source CAUE-LR)



Bâtis en toit-terrasse ou type « Commerces »



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-inclinaison*



*Bâti avec toits en pente type « maisons individuelles »*

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

## 7) Clôtures

Tout matériau d'imitation (fausse haie, fausse pierre, faux bois) ou d'aspect plastique est interdit.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité et doivent, lorsqu'ils sont enduits, être couronnés d'un élément de protection à l'eau de pluie formant un débord évitant les coulures. Les tuiles rondes disposées en sommet de clôtures maçonnes sont interdites. A l'exception des revêtements en pierres, les éléments maçonnes des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatifs aux ferronneries.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés conformément aux nuanciers des menuiseries et/ou ferronneries.

La hauteur totale d'un portail et de ses pilastres ou dispositifs de soutènement, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50 mètres**.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public. Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

#### Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

#### Pour les constructions de logements, il est exigé au minimum:

- 2 places de stationnement par logement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, d'habitations groupées ou collectives, cette règle s'applique pour chaque logement. Les stationnements pourront être regroupés dans des aires collectives au sein de l'opération.

Pour toute opération dépassant 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnements sécurisés des 2 roues, facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2 mètres carrés minimum par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs, mais devront obligatoirement être couverts et clos.

Dans le cas d'intervention sur un existant, un maintien à l'identique (sans perte) en cas de projet d'extension ou de rénovation sans création de nouveau logement.

#### Pour les constructions de logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum:

- 1 place de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage d'activités ou commerces il est exigé au minimum:**

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher lorsque la surface totale de Surface de Plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

**2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès en dur, stationnement, piscine, ou toute autre surface imperméable) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **45%** et plantés d'arbres de hautes tiges (voir liste ci-après) à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, cette obligation peut s'appliquer à l'échelle de l'opération, considérant notamment les espaces verts en emprises publiques ou les bassins de rétention s'ils sont paysagers.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, et à condition qu'ils prennent en compte l'imperméabilisation constituée par l'aménagement de chaque lot, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Etre calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;
- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu.

Dans les espaces protégés en cœur d'îlots au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, tout abattage ou coupe d'arbres est soumis à autorisation. Ces espaces doivent durablement rester plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup>.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

***Recommandations architecturales et paysagères :*****Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):**

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

### > Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

### > Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

### > Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

## Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone U4

### **Caractère de la zone (*rappel du Rapport de Présentation*)**

#### **> Description**

La zone U4 recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone de bâti très peu dense, comprenant principalement de l'habitat individuel.

#### **> Localisation**

Il s'agit d'une zone située en plusieurs endroits, aux extrémités Nord et Sud ainsi qu'au Sud-Ouest et Sud-Est du bâti communal.

#### **> Principaux objectifs**

Dans l'ensemble de la zone U4 :

- Mixité sociale ;

#### **> Principales traductions règlementaires**

Dans l'ensemble, la zone U4 se caractérise par :

- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.

## > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement / l'installation de caravanes autre que l'entreposage sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol destinées aux sports motorisés.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

## > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) représentant une Surface De Plancher dédiée à l'habitat supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>, à condition d'affecter 35% des logements à la création de logements locatifs sociaux.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.

## > Article 3 : Accès et voirie

### 1) Accès

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

## > Article 4 : Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

#### *Eaux non domestiques*

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

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),
- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 5 mètres** par rapport à l'emprise publique.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) ne sont pas autorisées.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre compté au nu intérieur de la piscine par rapport aux emprises publiques et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

## **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle (L) doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) (**prospect : L=H/2 avec un minimum de 3,00 mètres**)

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre compté au nu intérieur de la piscine par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les éoliennes devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite séparative.

### **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **> Article 9 : Emprise au sol**

#### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

#### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **40%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

### **> Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

#### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

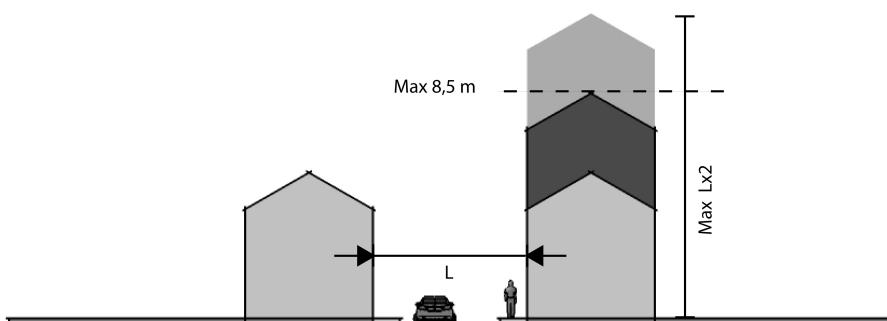
#### 2) Hauteur maximum au faîte

Toute construction ou installation ne peut excéder **8,50 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

#### 3) Hauteur relative

Par rapport à la voie, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sans que cette hauteur ne puisse être supérieure à la hauteur maximale autorisée. Le schéma ci-dessous explicite cette règle :



## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un ensemble cohérent au village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples.

Le linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches ou agraphées sont autorisés.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

**3) Menuiseries**

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier suivant ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite.

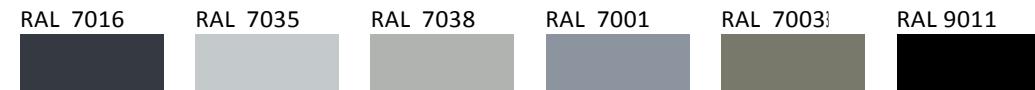


Nuancier de référence pour les menuiseries.

**4) Ferronneries**

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

**5) Toitures**

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les couvertures en zinc par joints de bouts sont autorisées et devront respecter une inclinaison minimale de 10%.

Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites.

Les toitures en pente seront de volume simple.

**Les couvertures** des toitures **tuiles** ou similaire devront respecter une inclinaison entre 30 et 35% de pente et être réalisées en tuiles-canal, dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocre, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonniées et enduites dans la même couleur que la façade ou avec un traitement en acier inoxydable qualitatif.

Les lucarnes et chiens assis sont strictement interdits.

**6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.**

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

Non visibles.

*Pour les conduites de gaz :*

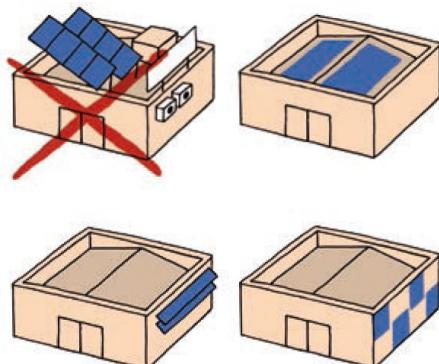
Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

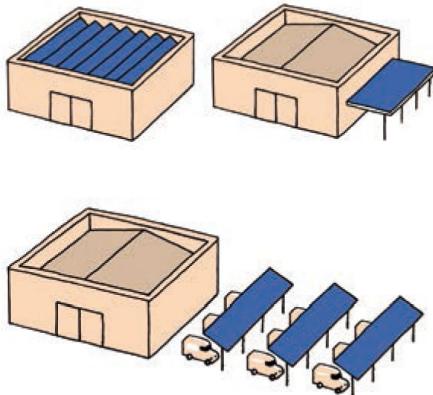
Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture ou en surépaisseur dans la limite de 15cm maximum, et non en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas ci-dessous (source CAUE-LR) :



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-inclinaison.*



*Bâti en toit-terrasse ou type « Commerces »*

*Bâti avec toits en pente type « maisons individuelles »*

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

### 7) Clôtures

Tout matériau d'imitation (fausse haie, fausse pierre, faux bois) ou d'aspect plastique est interdit.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité et doivent, lorsqu'ils sont enduits, être couronnés d'un élément de protection à l'eau de pluie formant un débord évitant les coulures. Les tuiles rondes disposées en sommet de clôtures maçonneries sont interdites. A l'exception des revêtements en

pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatifs aux ferronneries.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés conformément aux nuanciers des menuiseries et/ou ferronneries.

La hauteur totale d'un portail et de ses pilastres ou dispositifs de soutènement, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50 mètres**.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

#### Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

#### Pour les constructions de logements, il est exigé au minimum:

- 2 places de stationnement par logement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, d'habitations groupées ou collectives, cette règle s'applique pour chaque logement. Les stationnements pourront être regroupés dans des aires collectives au sein de l'opération.

Pour toute opération dépassant 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnements sécurisés des 2 roues, facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2 mètres carrés minimum par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs, mais devront obligatoirement être couverts et clos.

Dans le cas d'intervention sur un existant, un maintien à l'identique (sans perte) en cas de projet d'extension ou de rénovation sans création de nouveau logement.

Pour les constructions de logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum:

-1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités ou commerces il est exigé au minimum:

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher lorsque la surface totale de Surface de Plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

## 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## **>Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès en dur, stationnement, piscine, ou toute autre surface imperméable) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **55%** et plantés d'arbres de hautes tiges (voir liste ci-après) à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, cette obligation peut s'appliquer à l'échelle de l'opération, considérant notamment les espaces verts en emprises publiques ou les bassins de rétention s'ils sont paysagers.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, et à condition qu'ils prennent en compte l'imperméabilisation constituée par l'aménagement de chaque lot, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Etre calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;
- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

***Recommandations architecturales et paysagères :*****Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):**

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non réglementé.

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général

## Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone Ueq

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### **> Description**

La zone UEQ recouvre des espaces de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.  
Il s'agit d'une zone de bâti ou non dédiée aux équipements publics.

La zone UEQ comporte un secteur UEqci dédié au cimetière.

#### **> Localisation**

Cette zone correspond aux équipements sportifs situés entre les zones U3 et UE.

#### **> Principaux objectifs**

- Implantation de équipements publics;
- Promotion de l'architecture contemporaine et environnementale ;

#### **> Principales traductions règlementaires**

Dans l'ensemble, la zone Ueq se caractérise par :

- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Aspect extérieur adapté à l'architecture contemporaine et environnementale ;

**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol destinées aux sports motorisés.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.
- Dans le secteur UEQci, toute autre construction ou installation non dédié au cimetière.

**> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.
- Sont autorisées toutes les occupations du sol qui ne sont pas interdite à l'article 1.

**> Article 3 : Accès et voirie****1) Accès**

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**2) Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

## > Article 4 : Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées*

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### *Eaux non domestiques*

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

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),
- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés,...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation est laissée libre sur l'assiette foncière de la parcelle.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

## **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiés en observant un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si la hauteur totale n'excède pas 4 mètres au faîtage, et 10 mètres le long sur la limite.

## **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## > Article 9 : Emprise au sol

### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **80%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) hauteur maximum au faîte

Toute construction ou installation ne peut excéder **12,50 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un ensemble cohérent au village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples.

Le linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches ou agraphées sont autorisés.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

### 3) Menuiseries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier suivant ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite.

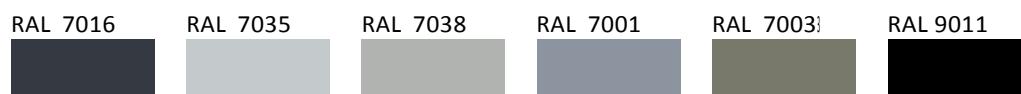


Nuancier de référence pour les menuiseries.

### 4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

**5) Toitures**

Les couvertures tuiles et sous formes de bardages métalliques types tôles ondulées et/ou bac acier ou plastiques types toiles tendues ou gonflées sont interdites.

Tout autre type de toiture est autorisé.

**6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.**

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

Non visibles.

*Pour les conduites de gaz :*

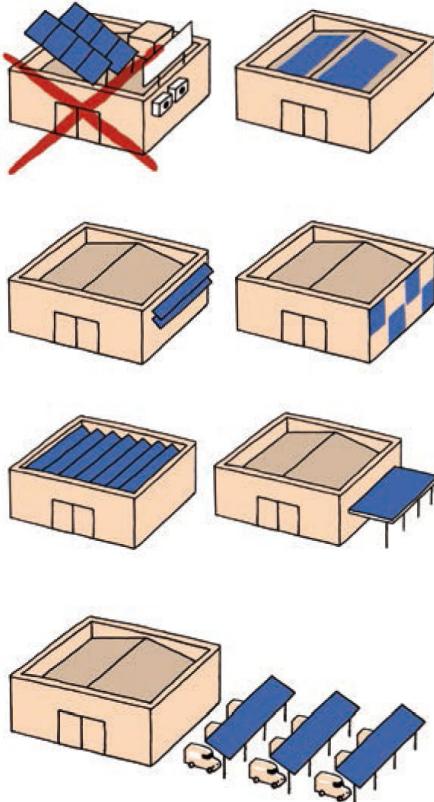
Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace publics.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture ou en surépaisseur dans la limite de 15cm maximum, et non en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas ci-dessous (source CAUE-LR)



Bâti en toit-terrasse ou type « Commerces »



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-inclinaison.



Bâti avec toits en pente.

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

### 7) Clôtures

Tout matériau d'imitation (fausse haie, fausse pierre, faux bois) ou d'aspect plastique est interdit.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité et doivent, lorsqu'ils sont enduits, être couronnés d'un élément de protection à l'eau de pluie formant un débord évitant les coulures. Les tuiles rondes disposées en sommet de clôtures maçonnées sont interdites. A l'exception des revêtements en pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatifs aux ferronneries.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés conformément aux nuanciers des menuiseries et/ou ferronneries.

La hauteur totale d'un portail et de ses pilastres ou dispositifs de soutènement, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50 mètres**.

## **> Article 12 : Stationnement des véhicules**

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).

- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

#### Il est exigé pour toutes les constructions au minimum :

-1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher.

#### 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### **> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès en dur, stationnement, piscine, ou toute autre surface imperméable) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **15%** et plantés d'arbres de hautes tiges (voir liste ci-après) à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, et à condition qu'ils prennent en compte l'imperméabilisation constituée par l'aménagement de chaque lot, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Etre calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;
- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

#### **Recommandations architecturales et paysagères :**

##### Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

#### > Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

#### > Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

#### > Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

## Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UE

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### **> Description**

La zone UE recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques et artisanales.

La zone est partiellement soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du PPRI.

#### **> Localisation**

- Zone située sur la partie Ouest du territoire communal.

#### **> Principaux objectifs**

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Maintien/développement des activités économiques.

#### **> Principales traductions règlementaires**

Dans l'ensemble, la zone UE se caractérise par :

- Des règles autorisant les activités économiques et artisanales;
- L'interdiction de création de nouveaux logements.
- La prise en compte du PPRI.

## > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.
- Les constructions destinées à l'habitat autres que l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol destinées aux sports motorisés.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement pluvial joint en annexe du PLU et du PPRI.

## > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.
- Les travaux confortatifs des habitations existantes (sans extension).
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone.

## > Article 3 : Accès et voirie

### 1) Accès

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

## > Article 4 : Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

#### *Eaux non domestiques*

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

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),
- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les nouvelles constructions pourront être implantées à l'alignement ou en observant un **recul de 3 mètres** par rapport aux voies publiques.

**NB :** L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique aussi aux voies privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation en limite séparative est autorisée à condition d'être équipé d'un mur coupe feu conforme à la réglementation. Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

## **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## > Article 9 : Emprise au sol

### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) hauteur maximum au faîte

Toute construction ou installation ne peut excéder **11 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un caractère cohérent d'ensemble, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades / Percements

Les façades devront arborer une écriture architecturale contemporaine, dictée par une volumétrie sobre. Les couleurs criardes et trop vives sont interdites.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes ou conduisant à tout pastiche régionaliste (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

Les traitements maçonnés contemporains, comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé dans la mesure où la teinte du béton est claire et de couleur grise ou blanche, sont recommandés.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.



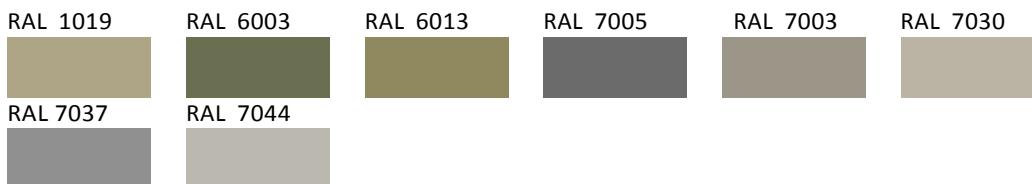
Nuancier de référence complémentaire pour les façades et les éléments architecturaux à marquer. (Ces couleurs devront être minoritaires et correspondre à une logique de décrochés de volumes).

A condition qu'elles soient employées de manière minoritaire en surface et dans le cadre d'un soulagement volumétrique de la construction, les deux teintes supplémentaires suivantes peuvent être autorisées comme éléments d'accompagnement architectural :

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés.

Les bardages métal sont autorisés à condition de respecter le nuancier suivant ou d'être employés en finition brute (par exemple : aspect rouillé de l'acier autopatinable type « Corten » = autorisé).



Nuancier de référence pour les bardages et parements.

### 3) Menuiseries & ferronneries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier suivant ou similaires.

Les menuiseries peuvent être peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ou similaires ou alors être employées en finition brute (par exemple : aspect rouillé de l'acier autopatinable type « Corten » = autorisé). Les menuiseries blanches sont interdites.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire.

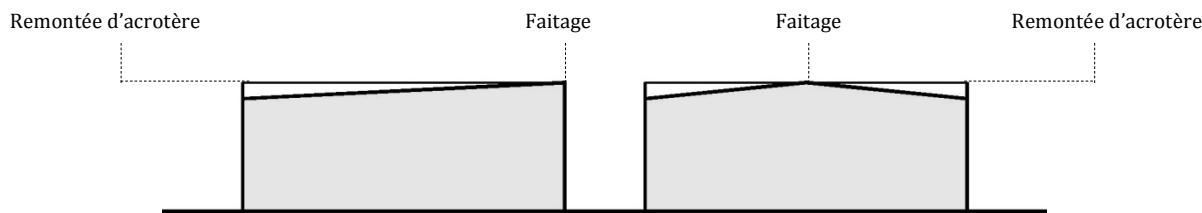


#### 4) Toitures

Les couvertures tuiles sont interdites.

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les toitures en pente pourront être traitées par couverture métallique, ou par tout type de verrière à condition qu'elles bénéficient d'une occultation solaire (pouvant être extérieure) adaptée. Dans ce cas, les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (Cf. Coupe schématique suivante)



#### 5) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

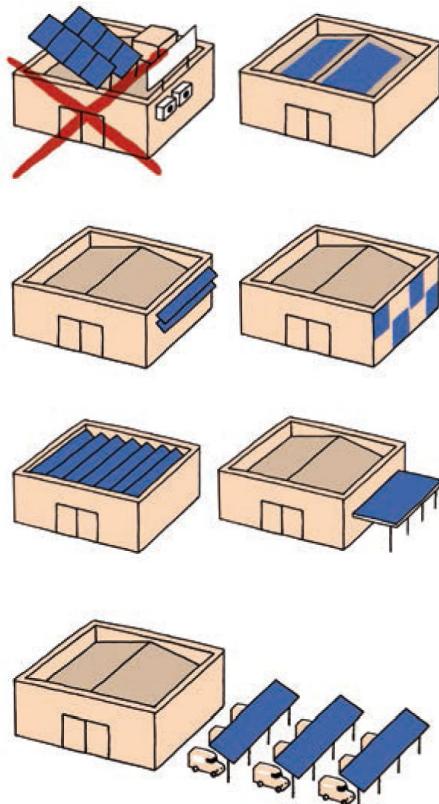
- *Pour les fils électriques et de téléphone* : Non visibles.
- *Pour les conduites de gaz* : Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **1 mètre**.

Les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace publics.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture ou en surépaisseur dans la limite de 15cm maximum, et non en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas ci-dessous (source CAUE-LR)



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-inclinaison.*

*Bâtis en toit-terrasse ou type « Commerces »*



*Bâti avec toits en pente.*

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

## 6) Clôtures

Tout matériau d'imitation (fausse haie, fausse pierre, faux bois) ou d'aspect plastique est interdit.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité et doivent, lorsqu'ils sont enduits, être couronnés d'un élément de protection à l'eau de pluie formant un débord évitant les coulures. Les tuiles rondes disposées en sommet de clôtures maçonnées sont interdites. A l'exception des revêtements en pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatifs aux ferronneries.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés conformément aux nuanciers des menuiseries et/ou ferronneries.

La hauteur totale d'un portail et de ses pilastres ou dispositifs de soutènement, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50 mètres**.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### **1) Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

#### Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

#### **Il est exigé au minimum:**

##### Pour les bureaux et administrations :

- Pour les constructions existantes, ou les projets de restauration ou requalification : non réglementé.
- Pour les constructions neuves ou les projets de rénovation, la surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60 % de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m<sup>2</sup>.
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les commerces :

- La surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60% de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher dédiée aux bureaux (hors surfaces de vente) sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m<sup>2</sup>.
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les autres opérations :

- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.
- Concernant les modifications de locaux entraînant un changement de destination, les besoins à prendre en compte sont les besoins supplémentaires générés par l'opération.

**2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès en dur, stationnement, piscine, ou toute autre surface imperméable) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **20%** et plantés d'arbres de hautes tiges (voir liste ci-après) à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, cette obligation peut s'appliquer à l'échelle de l'opération, considérant notamment les espaces verts en emprises publiques ou les bassins de rétention s'ils sont paysagers.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, et à condition qu'ils prennent en compte l'imperméabilisation constituée par l'aménagement de chaque lot, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Etre calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;
- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu, surtout dans les emprises définies à cet effet dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés sur les documents graphiques, tout abattage ou coupe d'arbres est soumis à autorisation. Ces espaces doivent durablement rester plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup>.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

### **Recommandations architecturales et paysagères :**

#### Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

### **> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non réglementé

### **> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

### **> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général

## Titre 2 – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

### Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 0AU2

#### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

##### > Description

La zone 0AU2 recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent. Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat. Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum **35 %** de logements sociaux (locatifs).

En l'état actuel la zone 0AU2 est **bloquée**, elle pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU et lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

##### > Localisation

La zone 0AU2 est située à l'Est du territoire communal, au Nord de la RN113.

##### > Principaux objectifs

###### A moyen terme :

- Réaliser termes de nouveaux quartiers à vocation principale d'habitat ;
- Concourir à la mixité urbaine (mixité sociale, mixité fonctionnelle) ;
- Favoriser le traitement paysager des franges urbaines.

###### A court terme :

- Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente d'une mise à niveau des réseaux et/ou des études complémentaires.

##### > Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone 0AU2 se caractérise par :

A terme, après ouverture effective de la zone, l'ensemble de la zone 0AU2 se caractérisera par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.)
- Des règles favorisant les plantations paysagères en limite de ville ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments ;

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU2, et donc la réalisation de nouvelles constructions sous forme d'opération d'ensemble, sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 0AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU qui définira les règles applicables aux nouvelles zones d'urbanisation.

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles.

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non) à condition d'affecter 35% des logements à la création de logements locatifs sociaux.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

#### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retourement adapté à leur usage.

### > Article 4 : Desserte par les réseaux

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

## 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

### *Eaux non domestiques*

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

### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),
- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le niveling du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

## > Article 5 : Caractéristiques des terrains

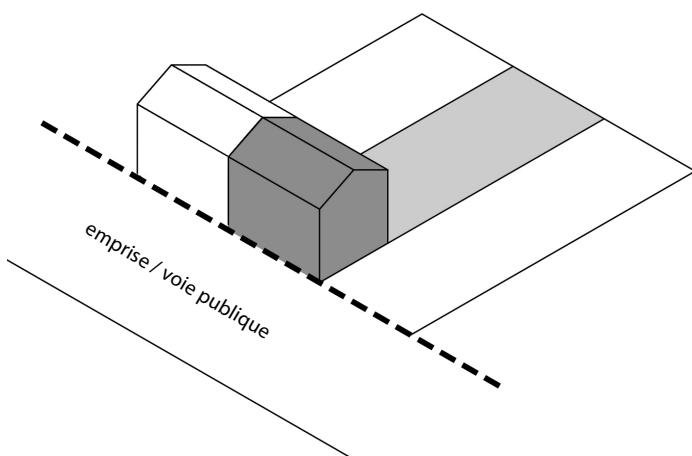
Sans objet.

## > Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'**alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (1)



Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Soit en observant un **recul minimum de 3m** par rapport à la limite d'emprise publique,
- Soit lorsqu'un retrait différent permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les deux cas susvisés les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisés à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile ou routière, et sont limitées à un débordement de maximum 0,5 mètre.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

#### > Article 7 : **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en observant un **recul minimal de 3 mètres** par rapport à la limite séparative.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel ou à 2 mètres si la hauteur est supérieure à 0,30 mètre.

Les éoliennes devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite séparative.

#### > Article 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### > Article 9 : **Emprise au sol**

Sans objet.

#### > Article 10 : **Hauteur maximum des constructions**

Sans objet.

#### > Article 11 : **Aspect extérieur**

Sans objet.

#### > Article 12 : **Stationnement des véhicules**

Sans objet.

#### > Article 13 : **Espaces libres et plantations**

Sans objet.

#### > Article 14 : **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

#### > Article 15 : **Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

#### > Article 16 : **Infrastructures et réseaux de communications**

Sans objet.

## Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone 1AU3

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### **> Description**

La zone 1AU3 recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum **35 %** de logements sociaux (locatifs).

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra démontrer des capacités d'adduction d'eau potable suffisante pour répondre aux nouveaux besoins qu'elle génère.

La zone est partiellement soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du PPRI.

#### **> Localisation**

Cette zone est présente en plusieurs endroits du village, au Nord et au Sud du bâti communal.

#### **> Principaux objectifs**

Dans l'ensemble de la zone 1AU3 :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;

#### **> Principales traductions règlementaires**

Dans l'ensemble, la zone 1AU3 se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.

**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol destinées aux sports motorisés.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement pluvial joint en annexe du PLU et du PPRI.

**> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non), à condition d'affecter 35% des logements à la création de logements locatifs sociaux.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.

**> Article 3 : Accès et voirie****1) Accès**

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**2) Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

## > Article 4 : Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra démontrer des capacités d'adduction d'eau potable suffisante pour répondre aux nouveaux besoins qu'elle génère.

### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

#### *Eaux non domestiques*

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

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU sont strictement interdites.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),
- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés,...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 3 mètres** par rapport à l'emprise publique.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,60 mètres de débord compté horizontalement depuis le mur de la façade et à une hauteur minimum de 3,50 mètres prises par rapport au niveau de la voie ou de l'emprise publique à l'aplomb de la façade.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

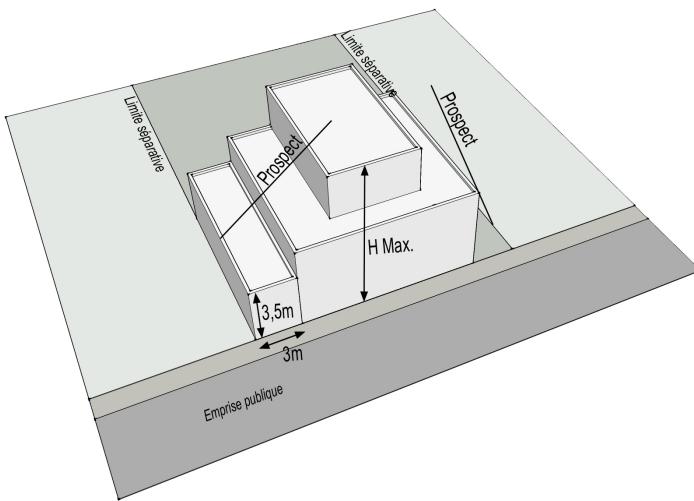
Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre compté au nu intérieur de la piscine par rapport aux emprises publiques et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

## > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

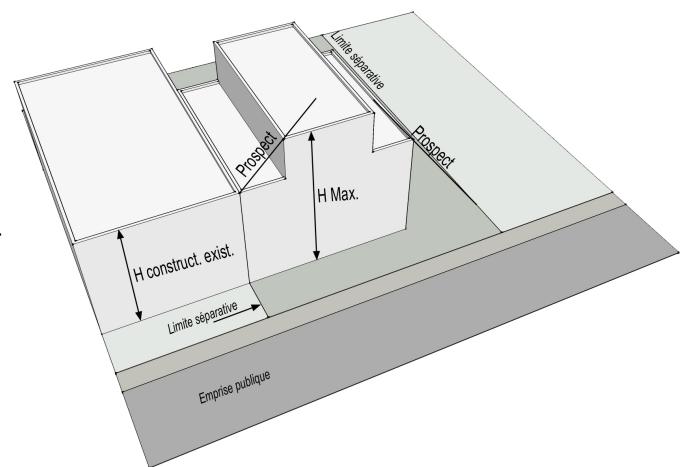
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions **peuvent être implantées en limite séparative jusqu'à une hauteur maximale de 3,50 mètres** (mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux sur fond voisin), et en respectant au-delà un prospect imposant que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne doit jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $L=H/2$ ) **avec un minimum de 3,00 mètres**. Dans le cadre des opérations d'ensemble, la présente règle peut ne s'appliquer qu'aux limites extérieures de l'opération, et non obligatoirement à l'intérieur. En cas de la présence d'une construction existante voisine implantée en limite, la nouvelle construction pourra en s'y adossant, avoir une hauteur identique.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre compté au nu intérieur de la piscine par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.



Cas de figure sans construction voisine existante en limite



Cas de figure avec construction voisine existante en limite

Les éoliennes devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite séparative.

## > Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## > Article 9 : Emprise au sol

### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

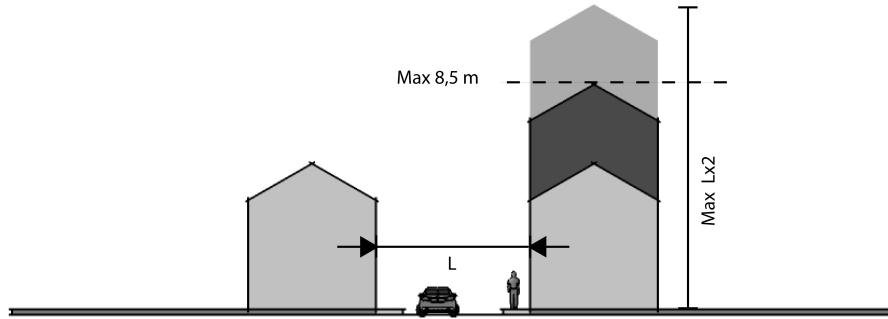
### 2) hauteur maximum au faîte

Toute construction ou installation ne peut excéder **8,50 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

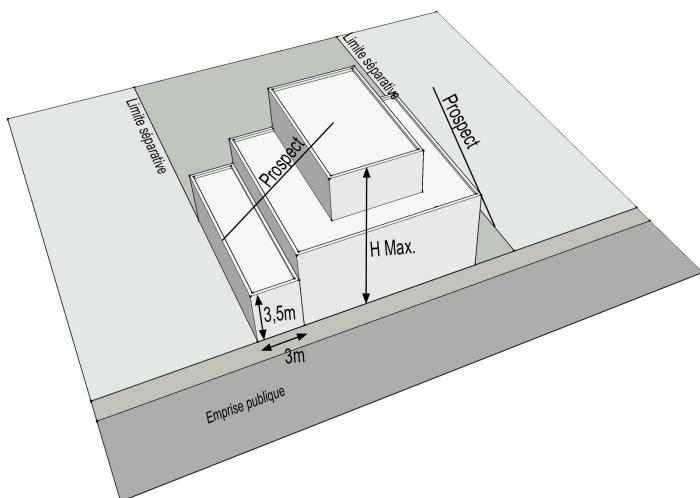
### 3) Hauteur relative

Par rapport à la voie, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sans que cette hauteur ne puisse être supérieure à la hauteur maximale autorisée. Le schéma ci-dessous explicite cette règle :

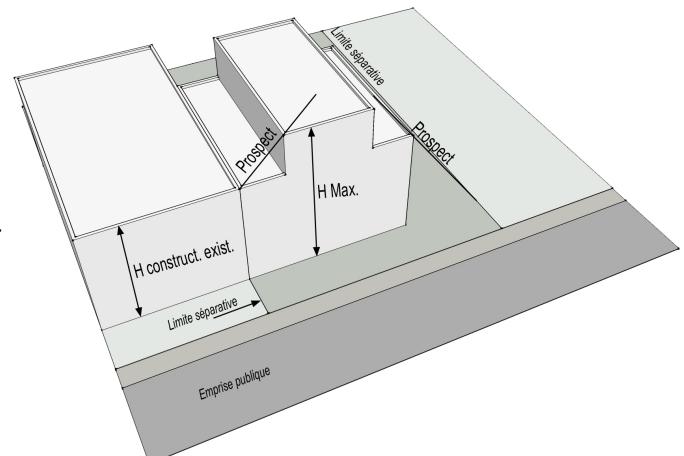


En limites séparatives, la hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres** sur une largeur de 3 mètres par rapport à la limite. Au-delà des 3 mètres, les règles de prospect (définies à l'article 7) et la hauteur maximale autorisée s'appliquent.

Les schémas ci-dessous illustrent l'application possible des règles d'implantation et de hauteurs relatives :



Cas de figure sans construction voisine existante en limite



Cas de figure avec construction voisine existante en limite

## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un ensemble cohérent au village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples.

Le linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches ou agraphées sont autorisés.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

### 3) Menuiseries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier suivant ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite.



Nuancier de référence pour les menuiseries.

### 4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

### 5) Toitures

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les couvertures en zinc par joints de bouts sont autorisées et devront respecter une inclinaison minimale de 10%.

Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites.

Les toitures en pente seront de volume simple.

**Les couvertures** des toitures **tuiles** ou similaire devront respecter une inclinaison entre 30 et 35% de pente et être réalisées en tuiles-canal, dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocre, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnes et enduites dans la même couleur que la façade ou avec un traitement en acier inoxydable qualitatif.

Les lucarnes et chiens assis sont strictement interdits.

### 6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

Non visibles.

*Pour les conduites de gaz :*

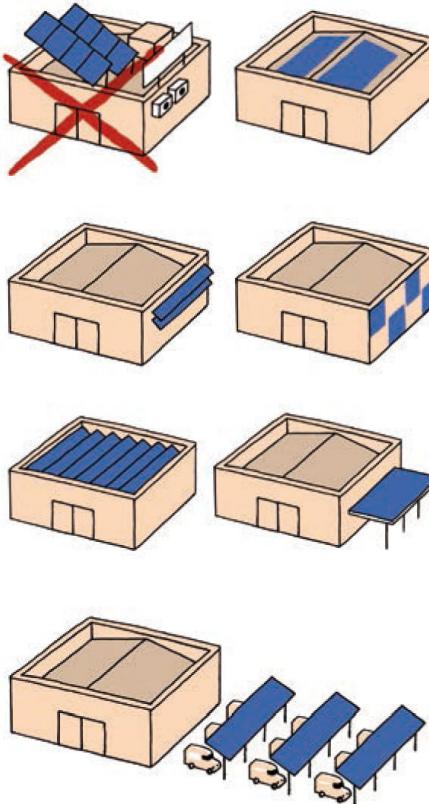
Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

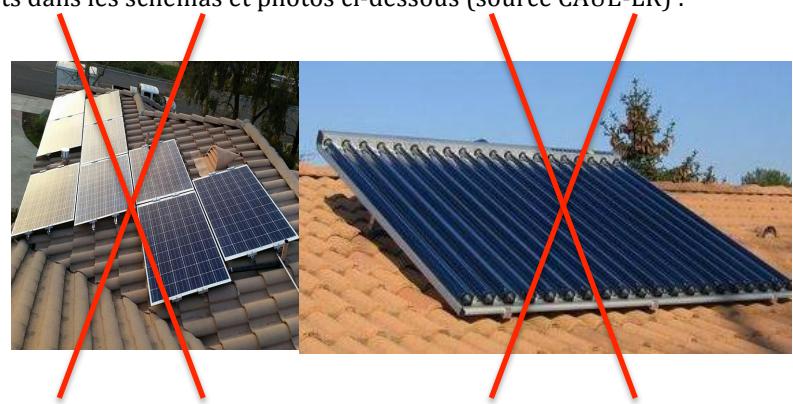
Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



Bâti en toit-terrasse ou type « Commerces »



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur.



Bâti avec toits en pente type « maisons individuelles »

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

7) Clôtures

Tout matériau d'imitation (fausse haie, fausse pierre, faux bois) ou d'aspect plastique est interdit.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité et doivent, lorsqu'ils sont enduits, être couronnés d'un élément de protection à l'eau de pluie formant un débord évitant les coulures. Les tuiles rondes disposées en sommet de clôtures maçonnées sont interdites. A l'exception des revêtements en pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatifs aux ferronneries.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés conformément aux nuanciers des menuiseries et/ou ferronneries.

La hauteur totale d'un portail et de ses pilastres ou dispositifs de soutènement, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50 mètres**.

**> Article 12 : Stationnement des véhicules**1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Pour les constructions de logements, il est exigé au minimum:

- 2 places de stationnement par logement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, d'habitations groupées ou collectives, cette règle s'applique pour chaque logement. Les stationnements pourront être regroupés dans des aires collectives au sein de l'opération.

Pour toute opération dépassant 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnements sécurisés des 2 roues, facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2 mètres carrés minimum par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs, mais devront obligatoirement être couverts et clos.

Dans le cas d'intervention sur un existant, un maintien à l'identique (sans perte) en cas de projet d'extension ou de rénovation sans création de nouveau logement.

Pour les constructions de logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum:

- 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités ou commerces il est exigé au minimum:

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher lorsque la surface totale de Surface de Plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès en dur, stationnement, piscine, ou toute autre surface imperméable) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **45%** et plantés d'arbres de hautes tiges (voir liste ci-après) à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, cette obligation peut s'appliquer à l'échelle de l'opération, considérant notamment les espaces verts en emprises publiques ou les bassins de rétention s'ils sont paysagers.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, et à condition qu'ils prennent en compte l'imperméabilisation constituée par l'aménagement de chaque lot, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Etre calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;
- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu, surtout dans les emprises définies à cet effet dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

***Recommandations architecturales et paysagères :*****Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):**

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non réglementé.

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

## Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone 0AU3

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### > Description

La zone 0AU3 recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum **35 %** de logements sociaux (locatifs).

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra démontrer des capacités d'adduction d'eau potable suffisante pour répondre aux nouveaux besoins qu'elle génère.

La zone est partiellement soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du PPRI.

En l'état actuel la zone 0AU3 est **bloquée**, elle pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU et lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

#### > Localisation

Cette zone est présente en frange Est des espaces urbanisés, dans le secteur d'OAP Mas d'Arrenque.

#### > Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 0AU3 :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;

#### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 0AU3 se caractérise par :

- Zone bloquée non constructible en l'état.

L'ouverture à l'urbanisation des zones OAU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU qui définira les règles applicables aux nouvelles zones d'urbanisation.

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles.

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non), à condition d'affecter 35% des logements à la création de logements locatifs sociaux.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

## > Article 4 : Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra démontrer des capacités d'adduction d'eau potable suffisante pour répondre aux nouveaux besoins qu'elle génère.

### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

#### *Eaux non domestiques*

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

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU sont strictement interdites.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),
- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés,...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 3 mètres** par rapport à l'emprise publique.

Les saillies et les balcons sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,60 mètres de débord compté horizontalement depuis le mur de la façade et à une hauteur minimum de 3,50 mètres prises par rapport au niveau de la voie ou de l'emprise publique à l'aplomb de la façade.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

## **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions **peuvent être implantées en limite séparative jusqu'à une hauteur maximale de 4m** (mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux sur fond voisin), et en respectant au-delà un prospect imposant que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne doit jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points (**L=H/2**) **avec un minimum de 3,00 mètres**. Dans le cadre des opérations d'ensemble, la présente règle peut ne s'appliquer qu'aux limites extérieures de l'opération, et non obligatoirement à l'intérieur.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel ou à 2 mètres si la hauteur est supérieure à 0,30 mètre.

Les éoliennes devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite séparative.

**> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**> Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**> Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

Sans objet.

**> Article 11 : Aspect extérieur**

Sans objet.

**> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Sans objet.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Sans objet.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Sans objet.

## Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone 1AU4

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### > Description

La zone 1AU4 recouvre des espaces de la commune insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme **sous la forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat, qui devra comporter au minimum **35 %** de logements sociaux (locatifs).

Le contexte paysager (topographie, environnement agricole et encore « rural » et environnemental ainsi que les faibles capacités de greffes urbaines (liens vers le reste de la ville) et de desserte (accessibilité) n'appellent pas des densités élevées sur ce secteur mais nécessite une approche sensible nécessitant une attention particulière à porter sur les notions d'insertion paysagère.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra démontrer des capacités d'adduction d'eau potable suffisante pour répondre aux nouveaux besoins qu'elle génère.

La zone est partiellement soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du PPRI.

La zone comprend un sous-secteur 1AU4e pour répondre aux enjeux environnementaux du secteur de La Pansièvre.

#### > Localisation

Il s'agit d'une zone située en plusieurs endroits, aux extrémités Nord et Sud ainsi qu'au Sud-Ouest et Sud-Est du bâti communal.

Le secteur 1AU4e se situe sur le périmètre d'OAP du lieu-dit La Pansièvre, en entrée de ville sur l'Avenue de la Gare.

#### > Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 1AU4 :

- Mixité sociale ;

Dans le secteur 1AU4e :

- Intégration environnementale et paysagère ;

#### > Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone 1AU4 se caractérise par :

- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.

Dans l'ensemble de la zone 1AU4 :

- Prescriptions spécifiques pour l'intégration environnementale et paysagère des futures constructions;

## > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol destinées aux sports motorisés.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement pluvial joint en annexe du PLU et du PPRI.

## > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non), à condition d'affecter 35% des logements à la création de logements locatifs **sociaux**.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.

## > Article 3 : Accès et voirie

### 1) Accès

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

**> Article 4 : Desserte par les réseaux****1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra démontrer des capacités d'adduction d'eau potable suffisante pour répondre aux nouveaux besoins qu'elle génère.

**2) Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

*Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

*Eaux non domestiques*

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

*Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

*Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),

- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée. L'implantation d'aire de présentation et/ou de locaux de stockage des ordures ménagère peut être autorisée librement sur la parcelle à condition de ne pas constituer de SDP ni de dépasser une hauteur maximale de 3m.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 5 mètres** par rapport à l'emprise publique, mais dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, elles peuvent être implantées différemment si la démarche architecturale et urbaine le justifie uniquement (et notamment pour l'implantation de logements sociaux).

Dans le secteur **1AU4e**, les constructions destinées aux **logements sociaux** pourront être édifiées en observant un recul minimal de **3m** par rapport à la limite d'emprise publique.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) ne sont pas autorisées.

L'implantation des locaux et aires de présentation ou de stockage des déchets ou de locaux annexes destinés au stationnement des 2 roues, poussettes, les dispositifs légers d'ombrage des stationnements (pergolas, vélums, etc.), etc, est autorisée librement sur la parcelle sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres et ne constituent pas de SDP.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre compté au nu intérieur de la piscine par rapport aux emprises publiques et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

**> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle (L) doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée sur fond voisin (H) (**prospect : L=H/2**) avec un minimum de 3 mètres. Ce recul minimal de 3m est porté à 5 mètres dans le secteur soumis à l'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation du lieu-dit « Source de la Clau », par rapport à la limite d'opération avec les habitations existantes.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, la présente règle peut ne s'appliquer qu'aux limites extérieures de l'opération, et non obligatoirement à l'intérieur. En cas de la présence d'une construction existante voisine implantée en limite, la nouvelle construction pourra en s'y adossant, avoir une hauteur identique.

L'implantation des locaux et aires de présentation ou de stockage des déchets ou de locaux annexes destinés au stationnement des 2 roues, poussettes, les dispositifs légers d'ombrage des stationnements (pergolas, vélums, etc.), etc, est autorisée librement sur la parcelle sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres et ne constituent pas de SDP.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives compté au nu intérieur de la piscine et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Les éoliennes devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite séparative.

**> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**> Article 9 : Emprise au sol****1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

**2) Emprise au sol maximum**

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **40%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

**> Article 10 : Hauteur maximum des constructions****1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions**

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

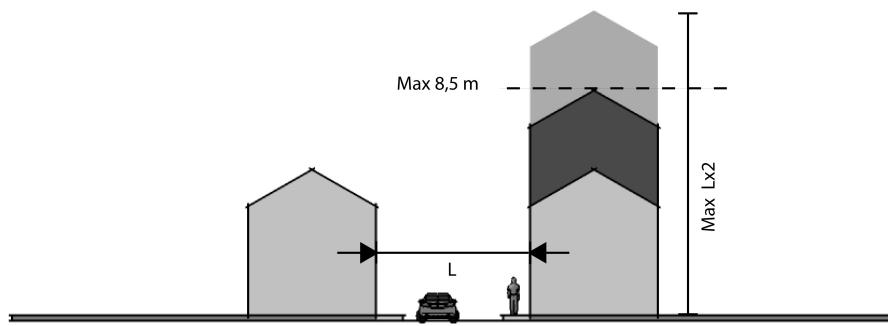
**2) hauteur maximum au faîtage**

Toute construction ou installation ne peut excéder **8,50 mètres** de « hauteur maximum » dans l'ensemble de la zone 1AU4, et ne peut excéder **7 mètres** de hauteur maximum dans le secteur 1AU4e.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

**3) Hauteur relative**

Par rapport à la voie, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sans que cette hauteur ne puisse être supérieure à la hauteur maximale autorisée. Le schéma ci-dessous explicite cette règle :



## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un ensemble cohérent au village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples.

Le linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches ou agraphées sont autorisés.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

### 3) Menuiseries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier suivant ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite.



Nuancier de référence pour les menuiseries.

### 4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

### 5) Toitures

#### Dans l'ensemble de la zone 1AU4 :

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les couvertures en zinc par joints de bouts sont autorisées et devront respecter une inclinaison minimale de 10%.

Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites.

Les toitures en pente seront de volume simple.

**Les couvertures** des toitures **tuiles** ou similaire devront respecter une inclinaison entre 30 et 35% de pente et être réalisées en tuiles-canal, dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocre, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade ou avec un traitement en acier inoxydable qualitatif.

Les lucarnes et chiens assis sont strictement interdits.

#### Dans le secteur 1AU4e :

Les toitures seront autorisées, et de préférence plates, et de préférence végétalisées (impact environnemental et paysager).

#### 6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

Non visibles.

*Pour les conduites de gaz :*

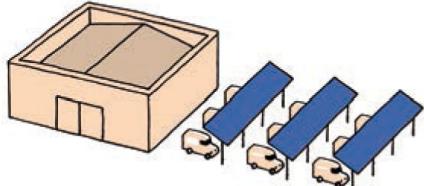
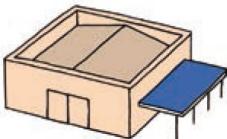
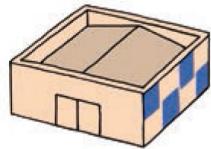
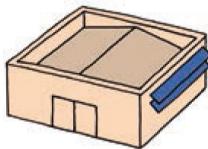
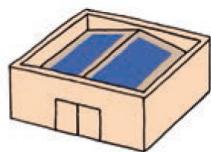
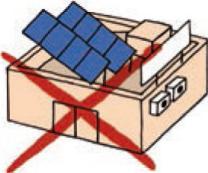
Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :

*Bâti avec toits en pente type « maisons individuelles »*

*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur.*

*Bâti avec toits en pente type « maisons individuelles »*

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

## 7) Clôtures

Tout matériau d'imitation (fausse haie, fausse pierre, faux bois) ou d'aspect plastique est interdit.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité et doivent, lorsqu'ils sont enduits, être couronnés d'un élément de protection à l'eau de pluie formant un débord évitant les coulures. Les tuiles rondes disposées en sommet de clôtures maçonnées sont interdites. A l'exception des revêtements en pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatifs aux ferronneries.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés conformément aux nuanciers des menuiseries et/ou ferronneries.

La hauteur totale d'un portail et de ses pilastres ou dispositifs de soutènement, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50 mètres**.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une place de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Pour les constructions de logements, il est exigé au minimum:

- 2 places de stationnement par logement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, d'habitations groupées ou collectives, cette règle s'applique pour chaque logement. Les stationnements pourront être regroupés dans des aires collectives au sein de l'opération.

Pour toute opération dépassant 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (excepté pour les logements sociaux), un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnements sécurisés des 2 roues, facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2 mètres carrés minimum par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs, mais devront obligatoirement être couverts et clos.

Dans le cas d'intervention sur un existant, un maintien à l'identique (sans perte) en cas de projet d'extension ou de rénovation sans création de nouveau logement.

Pour les constructions de logements locatifs sociaux, il est exigé au minimum:

-1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités ou commerces il est exigé au minimum:

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher lorsque la surface totale de Surface de Plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**>Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction excepté les logements sociaux pour lesquels ce n'est pas réglementé, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès en dur, stationnement, piscine, ou toute autre surface imperméable) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **55%** sur l'ensemble de la zone et de **60%** dans le secteur 1AU4e, et plantés d'arbres de hautes tiges (voir liste ci-après) à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, cette obligation peut s'appliquer à l'échelle de l'opération, considérant notamment les espaces verts en emprises publiques ou les bassins de rétention s'ils sont paysagers.

Dans le secteur 1AU4e, et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en cas de toitures végétalisées rendues obligatoire sur tous les logements, la part minimale des espaces libres à garantir sur l'ensemble de l'opération pourra être ramenée à 40%.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, et à condition qu'ils prennent en compte l'imperméabilisation constituée par l'aménagement de chaque lot, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Etre calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;
- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu, surtout dans les emprises définies à cet effet dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés sur les documents graphiques, tout abattage ou coupe d'arbres est soumis à autorisation. Ces espaces doivent durablement rester plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup>.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

Dans le secteur 1AU4e, les arbres existants et entités boisées significatives devront être conservées ou remplacées par les plantations équivalentes en nombre et en essence. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, en cas de remplacement, les plantations nouvelles pourront être appréciées à l'échelle de l'opération.

### ***Recommandations architecturales et paysagères :***

**Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):**

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

### **> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non réglementé.

### **> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

### **> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

## Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone 0AU4

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### > Description

La zone 0AU4 recouvre des espaces de la commune insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme **sous la forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat, qui devra comporter au minimum **35 %** de logements sociaux (locatifs).

Le contexte paysager (topographie, environnement agricole et encore « rural » et environnemental ainsi que les faibles capacités de greffes urbaines (liens vers le reste de la ville) et de desserte (accessibilité) n'appellent pas des densités élevées sur ce secteur mais nécessite une approche sensible nécessitant une attention particulière à porter sur les notions d'insertion paysagère.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra démontrer des capacités d'adduction d'eau potable suffisante pour répondre aux nouveaux besoins qu'elle génère.

En l'état actuel la zone 0AU4 est **bloquée**, elle pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU et lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

#### > Localisation

Il s'agit d'une zone située en frange Est de la commune dans le secteur soumis à OAP « Mas d'Arrenque ».

#### > Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 1AU4 :

- Mixité sociale ;

#### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 1AU4 se caractérise par :

- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.

Dans l'ensemble de la zone 1AU4 :

- Prescriptions spécifiques pour l'intégration environnementale et paysagère des futures constructions;

L'ouverture à l'urbanisation des zones 0AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU qui définira les règles applicables aux nouvelles zones d'urbanisation.

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles.

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de logements (collectifs ou non), à condition d'affecter 35% des logements à la création de logements locatifs **sociaux**.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

**> Article 4 : Desserte par les réseaux****1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra démontrer des capacités d'adduction d'eau potable suffisante pour répondre aux nouveaux besoins qu'elle génère.

**2) Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

*Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

*Eaux non domestiques*

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

*Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

*Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),

- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 5 mètres** par rapport à l'emprise publique.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) ne sont pas autorisées.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

## **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle (L) doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) (**prospect : L=H/2 avec un minimum de 3 mètres**).

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel ou à 2 mètres si la hauteur est supérieure à 0,30 mètre.

Les éoliennes devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite séparative.

**> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**> Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**> Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

Sans objet.

**> Article 11 : Aspect extérieur**

Sans objet.

**> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Sans objet.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Sans objet.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Sans objet.

## Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone 1AUT

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### **> Description**

La zone 1AUT recouvre des espaces de la commune insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme **sous la forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent. Il s'agit d'une zone à vocation touristique principalement dédiée à l'habitat temporaire (hébergement).

Le contexte paysager (topographie, environnement agricole et encore « rural » et environnemental ainsi que les faibles capacités de greffes urbaines (liens vers le reste de la ville) et de desserte (accessibilité) n'appellent pas des densités élevées sur ce secteur mais nécessite une approche sensible nécessitant une attention particulière à porter sur les notions d'insertion paysagère.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra démontrer des capacités d'adduction d'eau potable suffisante pour répondre aux nouveaux besoins qu'elle génère.

#### **> Localisation**

Il s'agit d'une zone située au Nord-Est du village entre la rue du Terrier et la rue des Perrières, en transition vers le massif de la Gardiole et occupée aujourd'hui par une friche agricole.

#### **> Principaux objectifs**

Dans l'ensemble de la zone 1AUT :

- Hébergement touristique;
- Loisirs.

#### **> Principales traductions règlementaires**

Dans l'ensemble, la zone 1AUT se caractérise par :

- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.
- L'interdiction de l'habitat permanent,
- La bonne insertion paysagère et environnementale des aménagements et constructions destinés à l'accueil, l'hébergement et le loisir touristique.

**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.
- L'habitat permanent hors dispositions de l'article 2.
- L'artisanat, l'industrie et toute autre activité économique non liée à l'hébergement, l'accueil et le loisir touristique.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol destinées aux sports motorisés.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement pluvial joint en annexe du PLU.

**> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les terrains de camping ou de caravaning à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicable à la zone et de mettre en œuvre des dispositifs d'intégration paysagère.
- Les parcs résidentiels de loisirs à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicable à la zone et de mettre en œuvre des dispositifs d'intégration paysagère.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicable à la zone et de mettre en œuvre des dispositifs d'intégration paysagère.
- Les constructions à usage de commerces, restauration et loisirs à condition qu'elles soient en lien avec l'activité d'hébergement touristique devant rester principale.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.

**> Article 3 : Accès et voirie****1) Accès**

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**2) Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

## > Article 4 : Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra démontrer des capacités d'adduction d'eau potable suffisante pour répondre aux nouveaux besoins qu'elle génère.

### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

#### *Eaux non domestiques*

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

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),

- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 5 mètres** par rapport à l'emprise publique.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) ne sont pas autorisées.

L'implantation d'ouvrages ou installation destinées à l'accueil du site (entrée, portails, porches, supports d'enseignes, etc.) et des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

## **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle (L) doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) (**prospect : L=H/2 avec un minimum de 3 mètres**).

Les piscines doivent être implantées préférentiellement à l'opposé des zones habitées actuelles ou en projet et en respectant un recul minimal de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les éoliennes devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite séparative.

## > Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## > Article 9 : Emprise au sol

### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions (y compris habitations légères de loisirs et « Mobil Homes », ne devront pas représenter une surface supérieure à **40%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) hauteur maximum au faîte

Toute construction ou installation ne peut excéder :

**3,50 mètres** de « hauteur maximum » pour les unités d'hébergement.

**4,50 mètres** de « hauteur maximum » pour les constructions destinées aux autres fonctions connexes (accueil, restauration, loisirs, etc.).

## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale sobre, instaurant des ambiances méditerranéennes locales.

Afin de garantir un caractère cohérent d'ensemble, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades / Percements

Les façades devront arborer une écriture architecturale simple, dictée par une volumétrie sobre. Les couleurs criardes et trop vives sont interdites.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes ou conduisant à tout pastiche régionaliste (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

Les traitements maçonnés contemporains, comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé dans la mesure où la teinte du béton est claire et de couleur grise ou blanche, sont recommandés.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



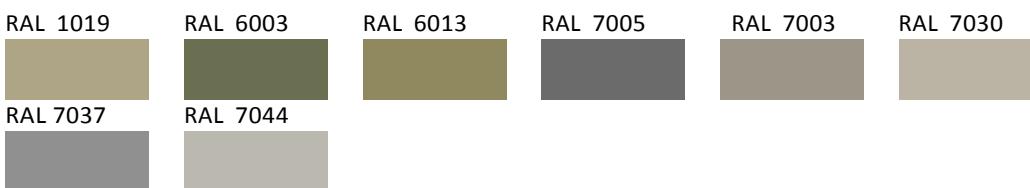
Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Nuancier de référence complémentaire pour les façades et les éléments architecturaux à marquer. (Ces couleurs devront être minoritaires et correspondre à une logique de décrochés de volumes).

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés.

Les autres bardages sont autorisés à condition de respecter le nuancier suivant ou d'être employés en finition brute (par exemple : aspect rouillé de l'acier autopatinable type « Corten » = autorisé).



Nuancier de référence pour les bardages et parements.

### 3) Menuiseries & ferronneries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier suivant ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ou similaires ou alors être employées en finition brute (par exemple : aspect rouillé de l'acier autopatinable type « Corten » = autorisé). Les menuiseries blanches sont interdites..

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire.



#### 4) Toitures

Les couvertures tuiles sont autorisées à condition d'observer une pente comprise entre 30 et 35% et d'être recouvertes de tuiles canal ou similaires, en terre cuite et de teinte ocre clair. Toute autre teinte et tout autre effet (vieillissement, mouchetage, vernissage) est interdit.

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les verrières sont aussi autorisées.

Les toitures en pente pourront être traitées par couverture métallique, à condition que ce soit par un revêtement en zinc par joints de bout.

Les chéneaux et éléments de descentes d'eau devront être assortis aux ferronneries et menuiseries et ne devront pas être d'aspect plastique.

#### 5) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

- *Pour les fils électriques et de téléphone* : Non visibles.
- *Pour les conduites de gaz* : Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

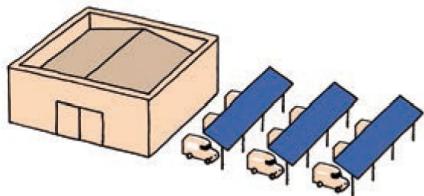
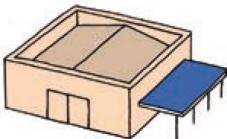
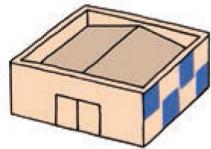
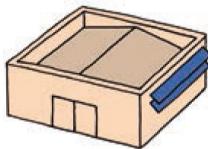
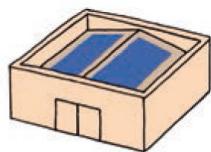
Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace publics.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :

## ZONE 1AUT

REGL. **U AU A N**



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur.*

*Bâtis en toit-terrasse ou type « Commerces »*

*Bâti avec toits en pente type « maisons individuelles »*

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

### 6) Clôtures

Tout matériau d'imitation (fausse haie, fausse pierre, faux bois) ou d'aspect plastique est interdit.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité et doivent, lorsqu'ils sont enduits, être couronnés d'un élément de protection à l'eau de pluie formant un débord évitant les coulures. Les tuiles rondes disposées en sommet de clôtures maçonnées sont interdites. A l'exception des revêtements en pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatifs aux ferronneries.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés conformément aux nuanciers des menuiseries et/ou ferronneries.

La hauteur totale d'un portail et de ses pilastres ou dispositifs de soutènement, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50 mètres**.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Pour les constructions à usage d'hébergement touristique il est exigé au minimum:

-1 place de stationnement par unité d'hébergement (mobil home, HLL, caravane, emplacement de tente ou autre.)

Pour les constructions à usage d'activités, accueil ou commerces il est exigé au minimum:

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher lorsque la surface totale de Surface de Plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

### 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès en dur, stationnement, piscine, ou toute autre surface imperméable) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **55%** et plantés d'arbres de hautes tiges (voir liste ci-après) à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, et à condition qu'ils prennent en compte l'imperméabilisation constituée par l'aménagement de chaque lot, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Etre calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;
- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu, surtout dans les emprises définies à cet effet dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

#### **Recommandations architecturales et paysagères :**

##### Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

### > Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

### > Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

### >Article 16 : **Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général

## Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone 0AUeq

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### **> Description**

La zone 0AUeq recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements publics d'échelle communale ou intercommunale. En l'état actuel la zone 0AUeq est **bloquée**, elle pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU et lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des équipements qui s'y installeront.

#### **> Localisation**

Cette zone correspond aux futurs équipements publics situés au Nord à proximité de la salle des fêtes ainsi qu'à l'extension du cimetière.

#### **> Principaux objectifs à long terme**

- Implantation de équipements publics ou collectifs d'intérêt général;
- Promotion de l'architecture contemporaine et environnementale ;

#### **> Principales traductions règlementaires**

Dans l'ensemble, la zone 0AUeq se caractérise par :

- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Aspect extérieur adapté à l'architecture contemporaine et environnementale ;

L'ouverture à l'urbanisation des zones 0AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU qui définira les règles applicables aux nouvelles zones d'urbanisation.

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles.

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

### > Article 4 : Desserte par les réseaux

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

## 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

### *Eaux non domestiques*

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

### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),
- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

## 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

#### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

### **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation est laissée libre sur l'assiette foncière de la parcelle.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

### **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiés en observant un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si la hauteur totale n'excède pas 4 mètres au faîte, et 10 mètres le long sur la limite.

### **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **> Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

### **> Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

Sans objet.

### **> Article 11 : Aspect extérieur**

Sans objet.

### **> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Sans objet.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Sans objet.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Sans objet.

## Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone 1AUeq

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### **> Description**

La zone 1AUeq recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme.  
Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements publics.

#### **> Localisation**

Cette zone correspond à un espace dédié aux équipements publics entre les zone U1 et U3.

#### **> Principaux objectifs**

- Implantation d'équipements publics;

#### **> Principales traductions règlementaires**

Dans l'ensemble, la zone 1AUeq se caractérise par :

- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;

**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol destinées aux sports motorisés.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

**> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.
- Sont autorisées toutes les occupations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1.

**> Article 3 : Accès et voirie****1) Accès**

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**2) Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

**> Article 4 : Desserte par les réseaux****1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

## 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

### *Eaux non domestiques*

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

### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),
- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation est laissée libre sur l'assiette foncière de la parcelle.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

## **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiés en observant un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si la hauteur totale n'excède pas 4 mètres au faîte, et 10 mètres le long sur la limite.

## **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **> Article 9 : Emprise au sol**

### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

### 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **80%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) hauteur maximum au faîte

Toute construction ou installation ne peut excéder **12,50 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un ensemble cohérent au village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples.

Le linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

Les murs en pierres naturelles, appareillés ou en parements de type pierres sèches ou agraphées sont autorisés.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

### 3) Menuiseries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier suivant ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.



Nuancier de référence pour les menuiseries.

### 4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite.



Nuancier de référence pour les ferronneries.

### 5) Toitures

Les couvertures tuiles et sous formes de bardages métalliques types tôles ondulées et/ou bac acier ou plastiques types toiles tendues ou gonflées sont interdites.

Tout autre type de toiture est autorisé.

### 6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

*Pour les fils électriques et de téléphone :*

Non visibles.

*Pour les conduites de gaz :*

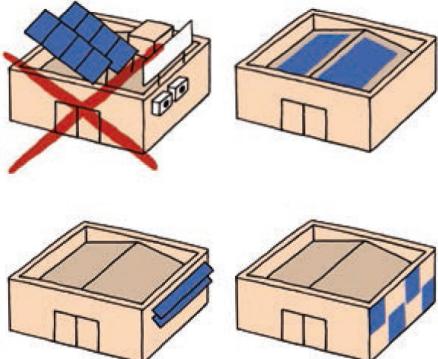
Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

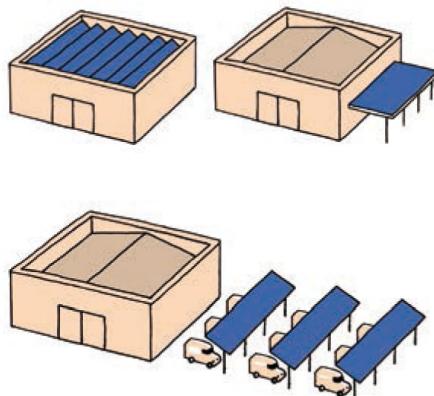
Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace publics.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur.*



*Bâti en toit-terrasse ou type « Commerces »*



*Bâti avec toits en pente.*

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

## 7) Clôtures

Tout matériau d'imitation (fausse haie, fausse pierre, faux bois) ou d'aspect plastique est interdit.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité et doivent, lorsqu'ils sont enduits, être couronnés d'un élément de protection à l'eau de pluie formant un débord évitant les coulures. Les tuiles rondes disposées en sommet de clôtures maçonnées sont interdites. A l'exception des revêtements en pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatifs aux ferronneries.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés conformément aux nuanciers des menuiseries et/ou ferronneries.

La hauteur totale d'un portail et de ses pilastres ou dispositifs de soutènement, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50** mètres.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé pour toutes les constructions au minimum :

-1 place de stationnement par logement pour 50 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher.

### 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 100 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès en dur, stationnement, piscine, ou toute autre surface imperméable) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **15%** et plantés d'arbres de hautes tiges (voir liste ci-après) à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, et à condition qu'ils prennent en compte l'imperméabilisation constituée par l'aménagement de chaque lot, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Etre calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;
- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

#### **Recommandations architecturales et paysagères :**

##### Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

### > Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

### > Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

## Chapitre 8 – Dispositions applicables à la zone 1AUE

### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

#### **> Description**

La zone 1AUE recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés à court/moyen terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, **sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation** pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des **activités économiques et artisanales**.

La zone est partiellement soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du PPRI.

#### **> Localisation**

- La zone 1AUE correspond à la partie Sud Ouest du bâti communal, Au contact des zones UE et UEQ.

#### **> Principaux objectifs**

A court/moyen terme :

- Accueil d'activités économiques dont artisanales et industrielles.

#### **> Principales traductions réglementaires**

A terme, l'ensemble, la zone 1AUE se caractérisera par :

- Des règles autorisant les activités économiques ;
- Une interdiction des nouveaux logements ;
- Des règles autorisant les constructions et installations à vocation industrielle ;

## > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.
- Les constructions destinées à l'habitat autres que l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol destinées aux sports motorisés.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement pluvial joint en annexe du PLU et du PPRI.

## > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone.

## > Article 3 : Accès et voirie

### 1) Accès

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

La création de voies en impasse est autorisée à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins **8m de large**, que leur **longueur n'excède pas 150 mètres** et qu'elles soient terminée d'un dispositif de retournement adapté à leur usage.

## > Article 4 : Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en

quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

## 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### *Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

### *Eaux non domestiques*

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

### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc). La conception technique des dispositifs de rétention pluviale devra respecter :

- Une profondeur inférieure à 1,5m (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée),
- Les pentes de talus périphériques inférieures à 30% (sauf impossibilité technique à justifier dans une note argumentée).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Le nivellation du projet et la réflexion sur les revêtements devront être réfléchis de façon à favoriser la maîtrise du ruissellement.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

Des lames d'eau de 5 à 10 cm pourront être acceptées autour de zones de stationnement avec un risque limité pour les habitations ou les riverains.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Toutes opérations de logements collectifs devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique et d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les nouvelles constructions pourront être implantées à l'**alignement** ou en observant un **recul de 3 mètres** par rapport aux voies publiques.

**NB :** L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique aussi aux voies privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation en limite séparative est autorisée. Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

## **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **> Article 9 : Emprise au sol**

### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

## 2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## **> Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) hauteur maximum au faîte

Toute construction ou installation ne peut excéder **12,5 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

## **> Article 11 : Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Afin de garantir un caractère cohérent d'ensemble, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades / Percements

Les façades devront arborer une écriture architecturale contemporaine, dictée par une volumétrie sobre. Les couleurs criardes et trop vives sont interdites.

### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes ou conduisant à tout pastiche régionaliste (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

Les traitements maçonnés contemporains, comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé dans la mesure où la teinte du béton est claire et de couleur grise ou blanche, sont recommandés.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

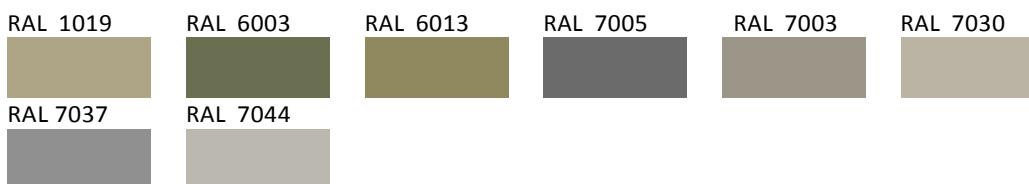


Nuancier de référence complémentaire pour les façades et les éléments architecturaux à marquer. (Ces couleurs devront être minoritaires et correspondre à une logique de décrochés de volumes).

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés

Les bardages métal sont autorisés à condition de respecter le nuancier suivant ou d'être employés en finition brute (par exemple : aspect rouillé de l'acier autopatinable type « Corten » = autorisé).



Nuancier de référence pour les bardages et parements.

### 3) Menuiseries & ferronneries

Les stores ou volet roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur et qu'ils respectent le nuancier suivant.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier suivant ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ou similaires ou alors être employées en finition brute (par exemple : aspect rouillé de l'acier autopatinable type « Corten » = autorisé). Les menuiseries blanches sont interdites..

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire.



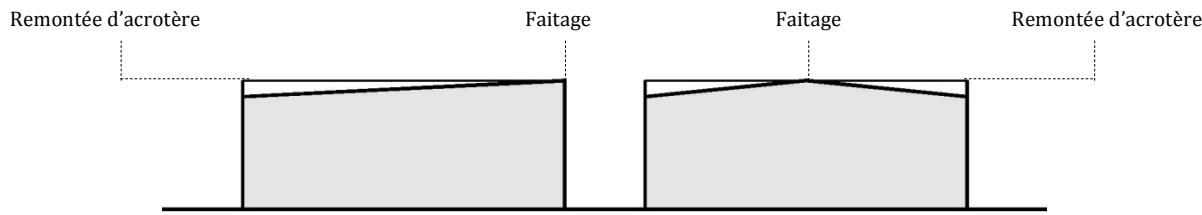
### 4) Toitures

Les couvertures tuiles sont interdites.

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées.

Les toitures en pente pourront être traitées par couverture métallique, ou par tout type de verrière à condition qu'elles bénéficient d'une occultation solaire (pouvant être extérieure) adaptée. Dans ce cas, les

penentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (Cf. Coupe schématique suivante)



### 5) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

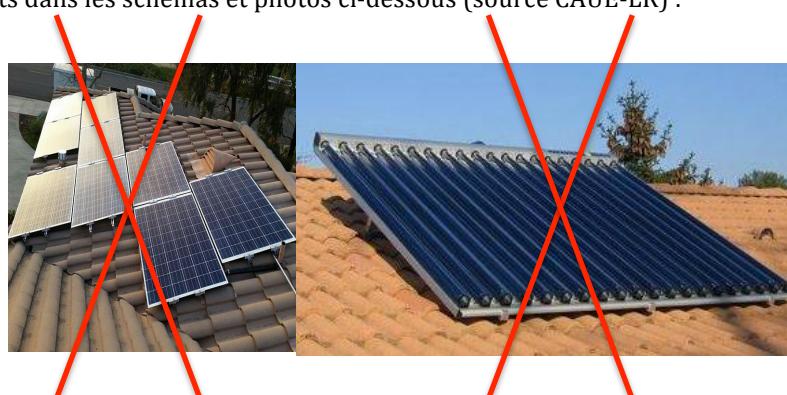
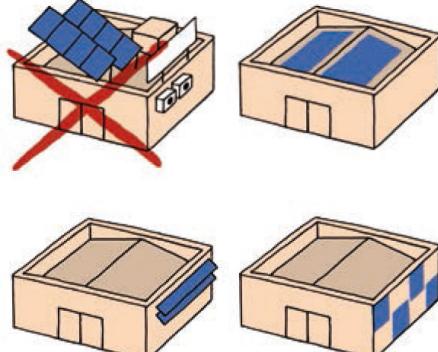
- *Pour les fils électriques et de téléphone* : Non visibles.
- *Pour les conduites de gaz* : Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

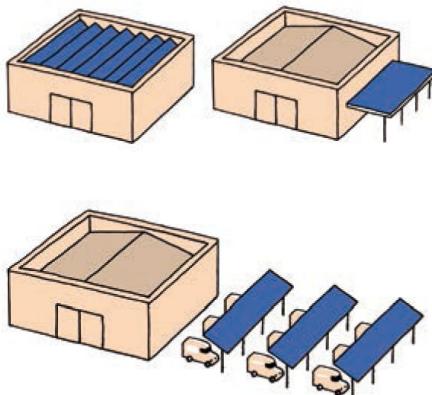
Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace publics.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



*Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en sur-épaisseur.*



*Bâti en toit-terrasse ou type « Commerces »*

*Bâti avec toits en pente.*

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

Les fermes solaires au sol peuvent être implantées librement sans nécessiter l'édification de construction « support ».

Les paraboles et antennes ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture.

### 6) Clôtures

Tout matériau d'imitation (fausse haie, fausse pierre, faux bois) ou d'aspect plastique est interdit.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité et doivent, lorsqu'ils sont enduits, être couronnés d'un élément de protection à l'eau de pluie formant un débord évitant les coulures. Les tuiles rondes disposées en sommet de clôtures maçonnées sont interdites. A l'exception des revêtements en pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits (cf. paragraphe 2), et avec le même traitement que celui de la construction principale dont elle dépendent.

Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatifs aux ferronneries.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés conformément aux nuanciers des menuiseries et/ou ferronneries.

La hauteur totale d'un portail et de ses pilastres ou dispositifs de soutènement, quelle que soit celle de la clôture ne doit pas dépasser **2,50 mètres**.

## **> Article 12 : Stationnement des véhicules**

### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).

- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

#### **Il est exigé au minimum:**

##### Pour l'ensemble de la zone :

L'aménagement devra prévoir une capacité de stationnements mutualisés **d'au moins 100 emplacements**, qui pourront être aménagés en accompagnement de la voirie ou sous forme d'une ou plusieurs aires collectives.

##### En plus des emplacements mutualisés, il sera exigé spécifiquement :

###### Pour les bureaux et administrations :

- Pour les constructions existantes, ou les projets de restauration ou requalification : non réglementé.
- Pour les constructions neuves ou les projets de rénovation, la surface à affecter au stationnement est au moins égale à 50 % de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m<sup>2</sup>.
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

###### Pour les commerces :

- La surface à affecter au stationnement est au moins égale à 50% de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher dédiée aux bureaux (hors surfaces de vente) sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m<sup>2</sup>.
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

###### Pour les autres opérations :

- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.
- Concernant les modifications de locaux entraînant un changement de destination, les besoins à prendre en compte sont les besoins supplémentaires générés par l'opération.

#### 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès en dur, stationnement, piscine, ou toute autre surface imperméable) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **20%** et plantés d'arbres de hautes tiges (voir liste ci-après) à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> minimum. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, cette obligation peut s'appliquer à l'échelle de l'opération, considérant notamment les espaces verts en emprises publiques ou les bassins de rétention si elles sont paysagères.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, et à condition qu'elles prennent en compte l'imperméabilisation constituée par l'aménagement de chaque lot, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Etre calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;
- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu, surtout dans les emprises définies à cet effet dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

***Recommandations architecturales et paysagères :*****Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):**

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non réglementé

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

## > Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général

## Titre 3 – Dispositions applicables aux zones Agricoles

### Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

#### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

##### > Description

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agro-nomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone est partiellement soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du PPRI.

La zone Agricole comprend trois secteurs :

- Agv : Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) destiné à l'accueil des gens du voyage,
- Apu (Agricole Péri-Urbain) conforme aux prescriptions du SCoT du Bassin de Thau,
- Anc (Agricole non constructible) destiné à traduire les prescriptions du SCoT sur le maintien des corridors écologiques et à se prémunir des risques naturels.

##### > Localisation

- La zone A correspond à la plaine agricole de Gigean enserrant le bâti aggloméré.
- Le secteur Apu se situe aux abords des espaces urbanisés de la commune.
- Le secteur Anc correspond au corridor écologique identifié par le SCoT et aux parcelles agricoles impactées par un aléa feux de forêt.

##### > Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone A :

- Maintien/développement de l'activité agricole.

Dans le secteur Agv :

- Création d'une aire d'accueil des « gens du voyage »

Dans le secteur Apu :

- Maintien/développement de l'activité agricole.
- Possibilité d'extension des habitations existantes.

##### > Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone A se caractérise par :

- Des règles autorisant la diversification des activités agricoles au sein des mas présentant un intérêt patrimonial.
- Des règles strictes de constructibilité limitée/d'inconstructibilité.

Dans le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Agv :

- Des règles autorisant les installations et occupations du sol nécessaires à la création d'une aire d'accueil des « gens du voyage » assorties de prescriptions paysagères pour la bonne intégration du programme.

## > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites et notamment :

- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées aux bureaux autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées au commerce autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement / l'installation de caravanes autre que l'entreposage sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2, sans préjudice des règles visées au paragraphe suivant.
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés aux besoins de l'exploitation.
- Toute occupation et utilisation du sol destinées aux sports motorisés.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement pluvial joint en annexe du PLU et du PPRI.

Dans le secteur Anc :

- Toute construction est interdite.

## > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Sous condition que l'activité agricole reste principale, les changements de destinations des locaux pour développer une activité secondaire d'accueil et de gîte à la ferme ou de chambres d'hôtes, ainsi que les points de vente directe des produits de l'exploitation.
- Sont admis les constructions à usages d'entrepôt, les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet agricole.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.
- Les ouvrages d'infrastructure nécessaires au projet de Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ainsi que les équipements et installations techniques, sans que leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 16 du règlement, directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires.
- Les constructions nouvelles liées à la vente directe des produits de l'exploitation agricole nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt général.
- Les abris pour le bétail / abris à chevaux :

Il s'agit obligatoirement de structures légères et démontables.

Les abris bétail autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=4,00 mètres et l = 3,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Chaque abri à bétail peut être accompagné d'un abri à foin, qui doit être accolé sur la largeur de l'abri à chevaux. Les abris à foins autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

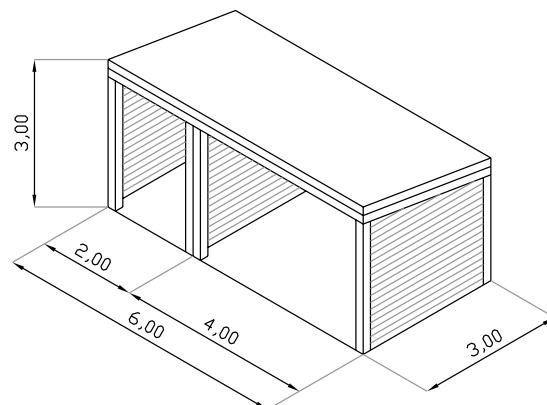
- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=3,00 mètres et l = 2,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Il résulte des règles visées ci-dessus que l'emprise au sol d'un ensemble composé d'un abri à chevaux et d'un abri à foin ne peut excéder les dimensions maximales suivantes :

- **L=6,00 mètres et l = 3,00 mètres.**

Les abris à bétail et à foin seront réalisés obligatoirement au moyen d'une structure légère. Seules les enveloppes en bois (bardage) sont autorisées.

Pour la couverture les plaques de fibre bitumées et le bac acier peuvent être autorisés. La couverture devra obligatoirement respecter les teintes du nuancier visé au paragraphe 1) ci-dessus.



Dans le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Agv :

Les constructions, travaux, installations et aménagements liés à la réalisation de l'aire d'accueil des « gens du voyage » intercommunale ainsi que le stationnement des caravanes et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des « gens du voyage ». Ne sont autorisées comme constructions neuves que les bâtiments et locaux communs situés dans l'aire d'accueil, hors habitation (bâtiment d'accueil, locaux communs, sanitaires ...).

Les dispositions complémentaires applicables pour cette zone seront précisées ultérieurement lorsque les conditions d'aménagement de cette aire d'accueil auront été définies (conditions de hauteur, d'implantation, de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et le maintien du caractère agricole de la zone, nombre de bâtiments et d'emplacement autorisé, accès au site, conditions de raccordement des réseaux, ...).

Dans le secteur Apu :

- L'extension à usage d'habitation limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de **30%** de la surface de plancher initiale.
- Les constructions à usage d'habitation sous condition d'être nécessaires à une activité agricole et sous justification de l'enregistrement de l'activité agricole.

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

## 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

## > Article 4 : Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, bâtiments de stockage de matériel agricole, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### *Eaux usées domestiques ou assimilées*

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### *Eaux non domestiques*

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

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

### 4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

## **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être en respectant un recul minimal de **5,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée en limite sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

## **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **15,00 mètres** pour les constructions compatibles avec le voisinage des habitations.

Ce recul est porté à **50,00 mètres** minimum pour les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations.

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, sous réserve de respecter le cahier des charges et les prescriptions architecturales associés, ainsi que les règles sanitaires en vigueur (périmètres de protection, reculs réciproques).

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

## **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## > Article 9 : Emprise au sol

### 1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

### 2) Emprise au sol maximum

- Dans l'ensemble de la zone A : Non Règlementé.
- Dans le secteur Agv : Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **25%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) hauteur maximum au faîte

#### Dans l'ensemble de la zone A :

Toute construction ou installation ne peut excéder **8,50 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

#### Dans le secteur Agv :

Toute construction ou installation ne peut excéder 4 mètres de « hauteur maximum ».

## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedociens à usage agricole.

Notamment, pour les interventions sur le « *bâti remarquable* », les travaux d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades

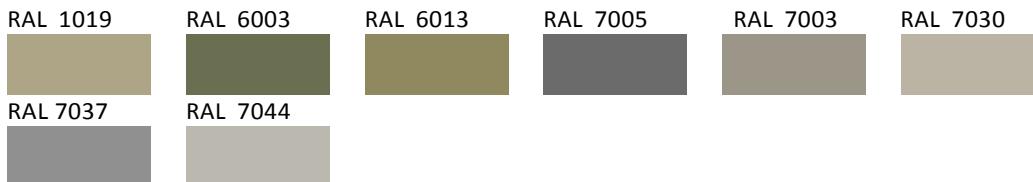
Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

Pour la réalisation des enduits extérieurs, seules les couleurs de valeur moyenne sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont strictement interdits

Les bardages extérieurs métalliques ou composites devront obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



Nuancier de référence pour les bardages et les parements.

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les traitements maçonnés contemporains comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé dans la mesure où la teinte du béton est claire et de couleur grise ou blanche.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

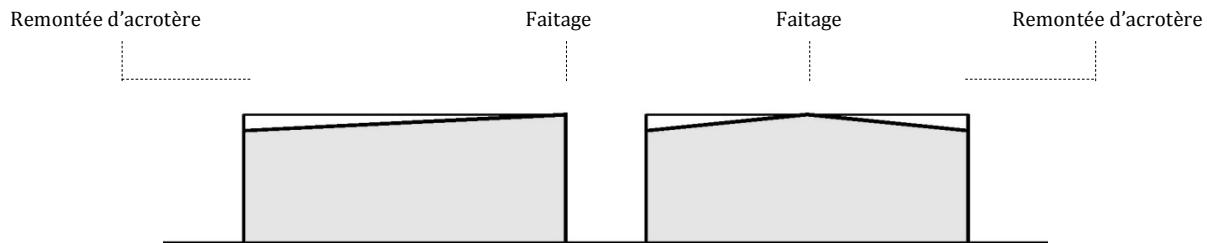
Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

## 2) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

sont autorisées :

- Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.
- Les toitures à faible pente sont autorisées : Les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faîte. (cf. : Coupe schématique ci-dessous).



A l'exception du confortement ou de l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les couvertures en tuiles, peu adaptées à l'échelle et à la typologie des bâtiments d'activités, sont interdites.

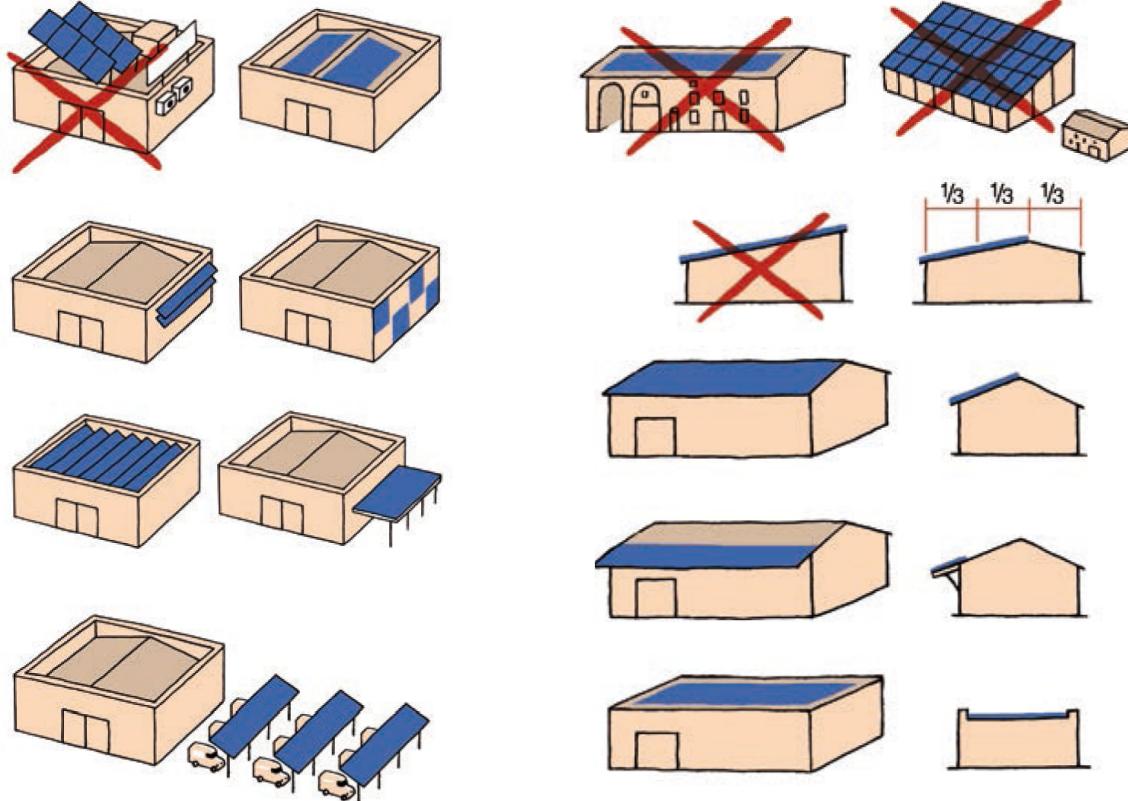
Les toitures des bâtiments pour lesquels un confortement ou une extension est admise et recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%**. Les tuiles employées doivent être de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

### 3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse).

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



Bâti en toit-terrasse

Bâti avec toits en pente ou type « agricole ».

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

4) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures peuvent être réalisées en grillage à larges mailles, sans mur de soubassement. Si celui-ci est nécessaire, sa hauteur ne pourra excéder **0,25 mètre** maximum.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder **1,80 mètre** et sa couleur doit être de teinte sombre à moyenne (le blanc est interdit).

Le long des Routes Départementales, les clôtures doivent obligatoirement être constituées ou doublées d'une haie vive.

Les murs de pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés.

**> Article 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Notamment, Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

**Pour les constructions à usage d'habitations il est exigé au minimum:**

-1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement.

- Pour toute opération de plus de 300 m<sup>2</sup> de SDP, un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnements sécurisés des 2 roues, facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2 mètres carrés minimum par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs, mais devront obligatoirement être couverts et clos.

**Pour les constructions à usage d'activités ou commerces il est exigé au minimum:**

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher lorsque la surface totale de Surface de Plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés sur les documents graphiques, tout abattage ou coupe d'arbres est soumis à autorisation. Ces espaces doivent durablement rester plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup>.

***Recommandations architecturales et paysagères :*****Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):**

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

**Dans le secteur Agv :**

L'aménagement du site pour l'aire d'accueil des gens du voyage doit faire l'objet d'une intégration paysagère pour ne pas impacter les vues sur la plaine agricole et la Gardiole. A ce titre, l'ensemble de l'aire devra être plantée à raison :

- De haies coupe-vues sur la périphérie du site et composées d'essences locales variées,
- D'arbres de hautes tiges pour ombrager les caravanes à raison d'au moins un plan pour 2 résidences mobiles.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Sans objet.

## Titre 4 – Dispositions applicables aux zones Naturelles

### Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

#### **Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)**

##### **> Description**

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence de risques naturels, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comprend 2 sous secteurs :

- Nj (activités de jardin)
- Nep (activités épuratoires)

La zone est partiellement soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du PPRI.

##### **> Localisation**

La zone N correspond aux espaces naturels situés au Sud de la commune.

##### **> Principaux objectifs**

Dans l'ensemble de la zone:

- Maintien/préservation du caractère naturel des sites.

Dans le secteur Nj :

- Maintien /développement de jardins particuliers et/ou « familiaux » (potagers)

Dans le secteur Neq :

- Aménagement d'équipements ou ouvrages environnementaux (réception hydraulique paysagère, épuration des eaux usées, gestion des risques, etc.)

##### **> Principales traductions réglementaires**

Dans l'ensemble, la zone N se caractérise par :

- Un principe général d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée.

Dans le secteur Nj :

- Autoriser les occupations et installations nécessaires aux jardins.

Dans le secteur Neq :

- Autoriser les occupations et installations publiques ou d'intérêt collectif en lien avec l'environnement (dispositifs d'épuration des eaux, de gestion des risques naturels, d'exploitation des ressources ou de production d'énergies renouvelables, etc.).

**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles permises par l'article 2 sont interdites.

- Sont également interdite, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement pluvial joint en annexe du PLU et du PPRI. De même, sont interdites, les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés.

**> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis :

*Dans l'ensemble de la zone N :*

- Sous condition que l'activité agricole reste principale, les changements de destinations des locaux pour développer une activité secondaire d'accueil et de gîte à la ferme ou de chambres d'hôtes, ainsi que les points de vente directe des produits de l'exploitation.
- l'extension à usage d'habitation limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de **30%** de la surface de plancher initiale.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.
- Les ouvrages d'infrastructure nécessaires au projet de Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ainsi que les équipements et installations techniques, sans que leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 16 du règlement, directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires.
- Les ouvrages et installations d'intérêt général destinés à la mise en valeur et protection des sites.
- Les abris pour le bétail / abris à chevaux :

Il s'agit obligatoirement de structures légères et démontables.

Les abris à bétail autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=4,00 mètres et l = 3,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Chaque abri à bétail peut être accompagné d'un abri à foin, qui doit être accolé sur la largeur de l'abri à chevaux. Les abris à foins autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

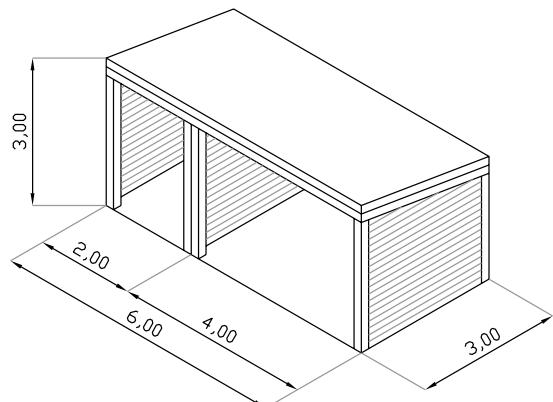
- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=3,00 mètres et l = 2,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Il résulte des règles visées ci-dessus que l'emprise au sol d'un ensemble composé d'un abri à chevaux et d'un abri à foin ne peut excéder les dimensions maximales suivantes :

- **L=6,00 mètres et l = 3,00 mètres.**

Les abris à bétail et à foin seront réalisés obligatoirement au moyen d'une structure légère. Seules les enveloppes en bois (bardage) sont autorisées.

Pour la couverture les plaques de fibre bitumées et le bac acier peuvent être autorisés. La couverture devra obligatoirement respecter les teintes du



nuancier visé au paragraphe 1) ci-dessus.

Dans le secteur Nj :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des jardins particuliers et « familiaux » (potagers) et de jardins privatifs d'agrément.

Dans le secteur Neq :

- Les occupations et utilisations du sol publiques ou d'intérêt collectif en lien avec l'environnement (dispositifs d'épuration des eaux, de gestion des risques naturels, d'exploitation des ressources ou de production d'énergies renouvelables, de rétention pluviale paysagère, etc.).

## > Article 3 : Accès et voirie

### 1) Accès

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

### 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

## > Article 4 : Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

### 2) Assainissement

#### *Assainissement eaux usées domestiques ou assimilées*

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage

d'assainissement. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### *Eaux non domestiques*

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

#### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

#### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

#### 4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

### **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **10,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques, sauf prescriptions particulières liées à la nature et fréquentation de la voie :
- **75,00 mètres** par rapport à l'axe des voies à grande circulation.
- **25,00 mètres** par rapport à l'axe des voies départementales.
- **150 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute A9.
- **300 mètres** par rapport à l'axe de la future LGV.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

## > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **5 mètres**.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

## > Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## > Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

### 1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### 2) hauteur maximum au faîte

Toute construction ou installation ne peut excéder **4,00 mètres** de «hauteur maximum».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Les abris pour le bétail/les chevaux, qui peuvent être autorisés notamment au titre de l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme, ne doivent pas dépasser **3,00 mètres** de hauteur totale.

## > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volume afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedocien à usage agricole.

Notamment, pour les interventions sur le bâti existant (ancien notamment), les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades

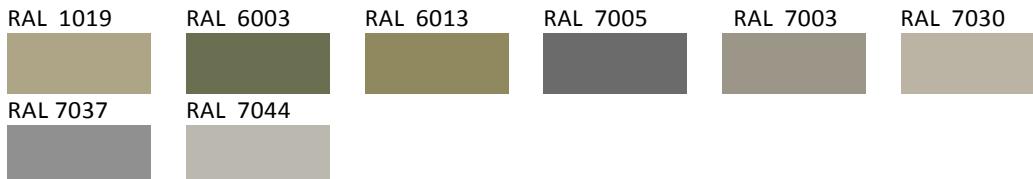
Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs pignon et bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

**Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.**

Pour la réalisation des enduits extérieurs, seules les couleurs de valeur moyenne sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont strictement interdits.

Les bardages extérieurs métalliques ou composites devront obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



Nuancier de référence pour les bardages et les parements.

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

Lorsque des façades doivent recevoir un **enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin** en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.



Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les traitements maçonnés contemporains comme l'emploi de béton banché brut, de béton blanc, de béton planché ou matricé dans la mesure où la teinte du béton est claire et de couleur grise ou blanche.

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique ou en panneaux de bois composite sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant.

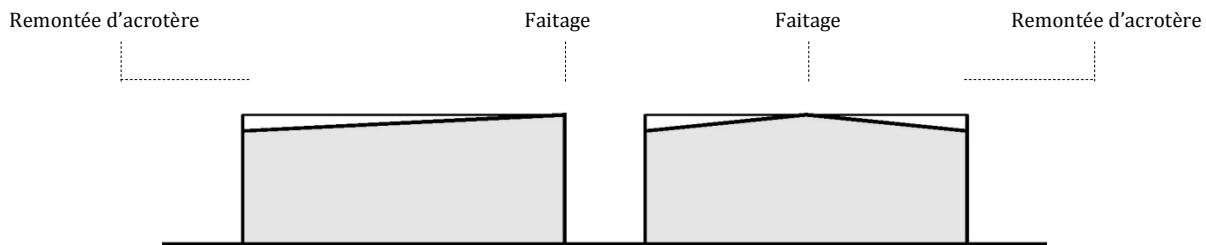
Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

## 2) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

Sont autorisées :

- Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.
- Les toitures à faible pente sont autorisées : Les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique ci-dessous).



A l'exception du confortement ou de l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les couvertures en tuiles, peu adaptées à l'échelle et à la typologie des bâtiments d'activités, sont interdites.

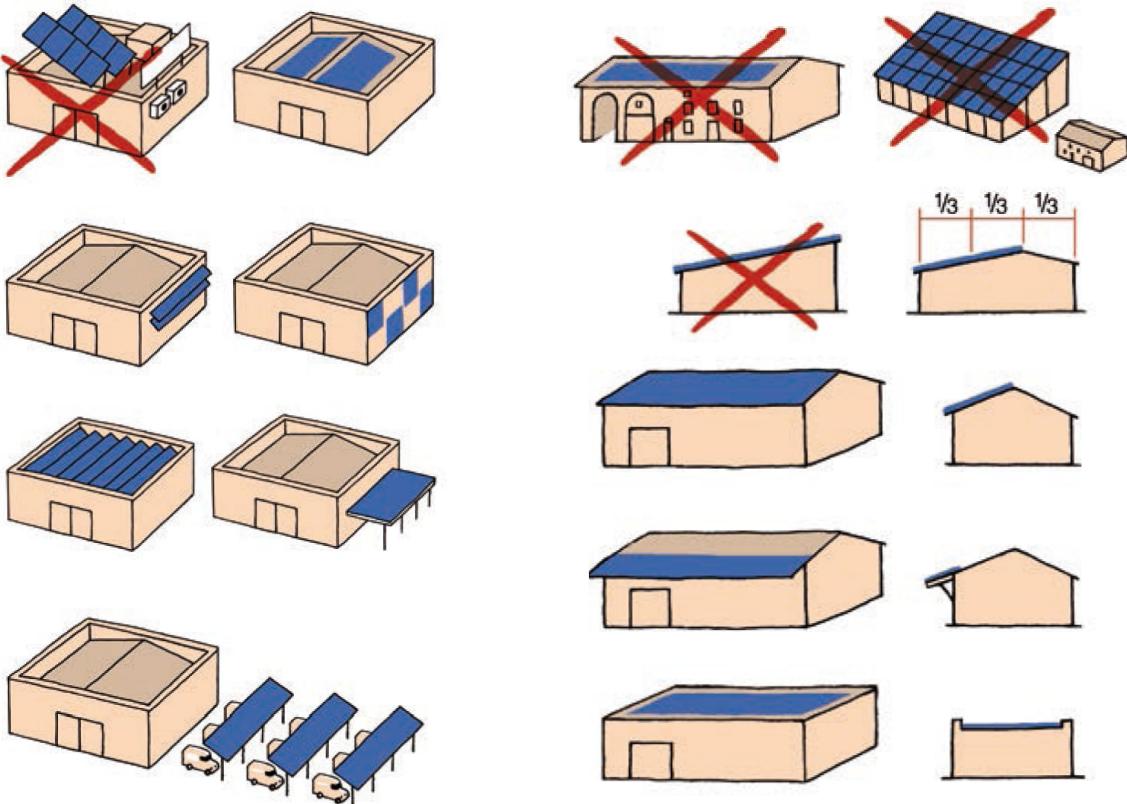
Les toitures des bâtiments pour lesquels un confortement ou une extension est admise et recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%**. Les tuiles employées doivent être de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

## 3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse).

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur, ni en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



*Bâtis en toit-terrasse*

*Bâti avec toits en pente ou type « agricole ».*

NB : un guide de recommandations est joint en annexe du PLU.

Dans le secteur Neq : les fermes solaires au sol peuvent être implantées librement sans nécessiter l'éification de construction « support ».

#### 4) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures peuvent être réalisées en grillage à larges mailles, sans mur de soubassement. Si celui-ci est nécessaire, sa hauteur ne pourra excéder **0,25 mètre** maximum.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder **1,80 mètre** et sa couleur doit être de teinte sombre à moyenne (le blanc est interdit).

Le long des Routes Départementales, les clôtures doivent obligatoirement être constituées ou doublées d'une haie vive.

Les murs de pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés.

## > Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'une place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- Pour toute opération de plus de 300 m<sup>2</sup> de SDP, un ou plusieurs espace(s) dédiés aux stationnements sécurisés des 2 roues, facilement accessible(s) depuis la voie publique, et dimensionné(s) à raison de 2 mètres carrés minimum par logements. Ces espaces pourront être intégrés dans le bâtiment ou aménagés en extérieurs, mais devront obligatoirement être couverts et clos.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> minimum, y compris les accès.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

**> Article 13 : Espaces libres et plantations**

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement) sur l'unité foncière doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres restants.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés sur les documents graphiques, tout abattage ou coupe d'arbres est soumis à autorisation. Ces espaces doivent durablement rester plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup>.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci après.

***Recommandations architecturales et paysagères :*****Liste d'essences végétales autorisées (arbres de hautes tiges):**

- Feuillus caduques : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frênes à fleurs/Mélia/Savonnier/Tilleul argenté/Erable de Montpellier /Micocoulier/Marronnier.
- Persistants et palmiers : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- Résineux : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.
- Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées. les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Certains secteurs sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et il convient à ce titre de se référer aux annexes 5Gb et 5Gc du PLU.

**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non règlementé.

**> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

**> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications**

Non règlementé.