

# Plan Local d'Urbanisme

## Règlement écrit



**Page de Garde à reprendre**

Mise en révision :	23/09/2014
Arrêt :	19/06/2017
Approbation :	11/04/2018
<b>Modification simplifiée N°1:</b>	<b>11/02/2021</b>



## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES .....	13
AUX ZONES URBAINES.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	47
ET NATURELLES .....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	57
LEXIQUE.....	64



## DISPOSITIONS GENERALES



Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GOYRANS.

### **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :
  - Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - Article R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
  - Article R.111-15 : préservation de l'environnement ;
  - Article R.111-21 : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.
2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol
3. Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le code civil, le code forestier, le code minier, le code rural, le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental.
4. Les règles de prévention relatives à la protection de la nature.
  - Z.N.I.E.F.F. de type I des « Coteaux et falaises des bords de l'Ariège » dite de 2ème génération, qui ne confère pas de protection réglementaire à la zone concernée, mais une prise en compte est nécessaire dans tout projet d'aménagement.
  - Z.N.I.E.F.F. de type II de l'« Ariège et ripisylves » dite de 2ème génération, qui ne confère pas de protection réglementaire à la zone concernée, mais une prise en compte est nécessaire dans tout projet d'aménagement.
  - Natura 2000, Zone Spéciale de Conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salt, Pique et Neste »,
  - Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) a été pris en date du 17 octobre 1989.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines : UA, UB, UBa, UBb, UBc, UBp,
- zone à urbaniser : AU
- zones agricoles : A,
- zones naturelles : N.

**1. Les zones urbaines sont :**

- La zone **UA** : zone urbanisée correspondant au secteur historique, à valeur patrimoniale, et à vocation d'habitat, de service. Dans cette zone il est souhaitable de favoriser l'aménagement et les transformations des bâtiments existants comme l'intégration des constructions neuves, en préservant le caractère et l'identité du lieu.
- La zone **UB** : zone urbanisée correspondant à la zone urbaine existante sur la commune. Elle est composée d'une dominante d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense et plus ou moins récent. Elle a vocation à s'affirmer en accueillant de l'habitat, des services et de l'artisanat.  
Elle comprend les sous-secteurs UB, UBa, UBb, UBc et UBp.

**2. La zone à urbaniser est :**

La zone **AU** : comprend des terrains destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat en extension du village. Cette zone sera urbanisée par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans la rubrique « orientations d'aménagement programmatique » du présent dossier de P.L.U. Un secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation :

- Un secteur **AU** dit « Carrerasse » avec pour ambition de relier le noyau villageois aux quartiers plus excentrés.

**3. Les zones agricoles sont :**

La zone **A** : elle constitue un espace à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique.

**4. Les zones naturelles sont :**

La zone **N** : elle constitue un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique.

**5. Chaque zone comporte un corps de règles composé de 16 articles conformément à l'article R.160**

-9 du Code de l'Urbanisme.

**6. De plus, des servitudes d'utilité publique et d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :**

- Des espaces boisés classés au titre de l'article L. 102-4 sont repérés aux documents graphiques,
- Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme,
- Des zones inondables et des zones de risque de mouvements de terrain délimitées par le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 9 février 2001.
- Un PPR retrait/gonflement des argiles a approuvé par arrêté préfectoral le 1<sup>er</sup> octobre 2013.



#### **ARTICLE 4 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement.

#### **ARTICLE 5 – INSTALLATIONS DIVERSES**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, etc. sera assurée dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

#### **ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES**

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

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

#### **ARTICLE 7 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU**

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

#### **ARTICLE 8 – PROTECTION DU PATRIMOINE**

Les sites archéologiques sont régis par les textes suivants :

- Code du patrimoine L522-5, décret n° 2004-490 du 3 juin 2004
- Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine du Service régional de l'Archéologie en l'absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (Z.A.C, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'art. 4 alinéa 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.
- Code du patrimoine, article L.531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire ; l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet ».

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, (32 rue de la Dalbade – BP 811 - 31080 Toulouse cedex 6 - tél. 05.67.73.21.14 - fax. 05.61.99.98.82).

- L'Art. 322-3-1 du Code pénal prévoit que : « la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende, lorsqu'elle porte sur :
  - un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine (...)
  - une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques (...)

#### **ARTICLE 9 – CLÔTURES**

Par délibération du conseil municipal du 21 Février 2014, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 10 – PERMIS DE DEMOLIR**

Par délibération du conseil municipal du 21 Février 2014, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir.

#### **ARTICLE 11 – REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT**

Pour les constructions nouvelles à usage locatif, financées par un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **ARTICLE 12 – ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES**

Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles en vigueur relatives aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

#### **ARTICLE 13 – SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION**

Par délibération du 13 juillet 2004 la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

#### **ARTICLE 14 – DEROGATION A L'ARTICLE R.151-21-3 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 15 – ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE**

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 : tout travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Ce patrimoine de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

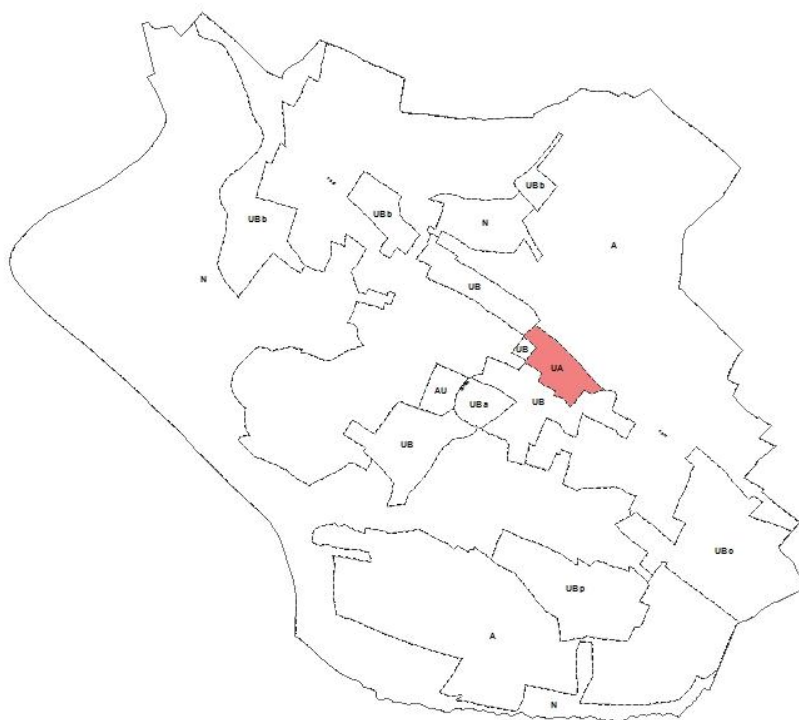
La fontaine St Jean <i>Références cadastrales : A125</i>	Le platane <i>Références cadastrales : B76</i>
Le Moulin <i>Références cadastrales : A159</i>	L'église <i>Références cadastrales : C576</i>
Le Puits Sans référence cadastrale : chemin du Puits	L'Ecole primaire <i>Références cadastrales : B200</i>



DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA







### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'aménagement d'un parc d'attractions ou de sport motorisé, les stands de tir.
2. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal.
3. Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.
6. Les installations classées pour l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
7. Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt et agricole et forestier.
8. Les dépôts non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériau, décharge...)

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
2. Pour les éléments à protéger au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.
3. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions règlementaires du Plan de Prévention des Risques Sécheresse annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> octobre 2013.
4. Les ICPE soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat.

### **ARTICLE UA 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AU VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès**

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le branardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets (annexes jointes au dossier de PLU).

## 2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains (annexes jointes au dossier de PLU).

Toutes les voies à double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres. Pour toutes les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3,5 mètres.

Pour les voies en impasse de plus de 60 mètres, il doit être aménagé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (annexe jointe au dossier de PLU).

## 3. Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de cheminements piétons et cycles, hors voiries, l'emprise ne pourra être inférieure à 2,5 mètres.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

#### En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

#### 2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas si-

gnificativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention.

Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

### 3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

### 4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier du PLU.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

*Supprimé par la Loi ALUR.*

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

### **1. Le long des voies avec prescriptions d'urbanisme signalées au règlement graphique par une légende spécifique :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Toutefois, des décrochements ou retraits dans la façade implantée à l'alignement peuvent être admis ou imposés, sans excéder 0,5 mètre par rapport à l'alignement, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante ou pour alignement à un bâti structurant existant le long de la voie, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

### **2. Hors des voies avec prescriptions d'urbanisme signalées au règlement graphique par une légende spécifique :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes et futures.

**Toutefois :**

- 2.1. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.
- 2.2. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

**3.** Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

**4.** Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 1m minimum des voies ou emprises publiques.

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

#### **1. Le long des voies avec prescriptions d'urbanisme signalées au règlement graphique par une légende spécifique :**

1.1. Dans la bande de 12 mètres comptée à partir de l'emprise publique, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur sur au moins une limite latérale de l'unité foncière et à au moins 3 mètres de l'autre.

1.2. Au-delà de la bande de 12 mètres :

Toute nouvelle construction devra s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

##### **Toutefois :**

- La construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas sur la limite séparative une hauteur de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère.
- Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne puisse s'inscrire au-delà de la surface verticale déterminée par la construction existante.

#### **2. Hors des voies à prescriptions :**

Toute nouvelle construction devra s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

##### **Toutefois :**

- 2.1. Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut-être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
- 2.2. Les extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 0,5 mètre par rapport à la construction.
4. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.
5. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative, soit à 1m minimum de cette limite.

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les piscines et les annexes.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume des constructions existantes et projetées à la surface de la parcelle. Les piscines sont comptées dans l'emprise au sol.*

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

L'emprise au sol :

- ne peut excéder 70% si la superficie totale de l'unité foncière est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- n'est pas limitée dans les autres cas.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou sur acrotère.*

**La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,50 mètres, sans dépasser 2 niveaux (R+1+ combles aménagés).**

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.*

#### **1. Conditions générales**

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...).
- L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture identitaire et régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec la palette de couleurs et le Cahier de Recommandation Architecturales, Urbanistiques et Paysagères annexé au PLU.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

## 2. Façades – matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

## 3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

### 3.1. Toiture en pente

Les toitures plates ne sont pas autorisées. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Le matériau de couverture sera de type tuile canal ou romane, de teinte rouge ou rouge vieilli.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente et l'aspect de la toiture existante.

Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux verrières et aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis en toiture, sous réserve d'être intégrés à la pente du toit et à la composition architecturale de la toiture.

### 3.2. Accessoires

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public.

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### 4. Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.60m :

- Les clôtures sur rues doivent être constituées d'un muret surmonté ou non de grillages ou lices, sans que le muret ne puisse dépasser 0.60 m.
- La constitution des clôtures en limite séparative n'est pas réglementée.

Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement. Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

*Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche.*

##### **1. Habitat**

Il est exigé deux places de stationnement jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà il est exigé une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

##### **2. Bureaux et artisanat**

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **3. Hébergement hôtelier et restauration**

Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **4. Hébergement hôtelier et restauration**

Pour les équipements publics, des emplacements pour les vélos sont obligatoires. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessible et sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES, ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS**

#### **1. Espaces Boisés classés :**

Sans objet.

#### **2. Espaces verts – plantations :**

##### 2.1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

##### 2.2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface, dans la mesure du possible, doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 500 m<sup>2</sup> de terrain, pour les surfaces de plus de 500m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Ils doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement. Chaque parc de stationnement doit être planté de préférence d'une même variété de haute tige.

### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*Supprimé par la Loi ALUR.*

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

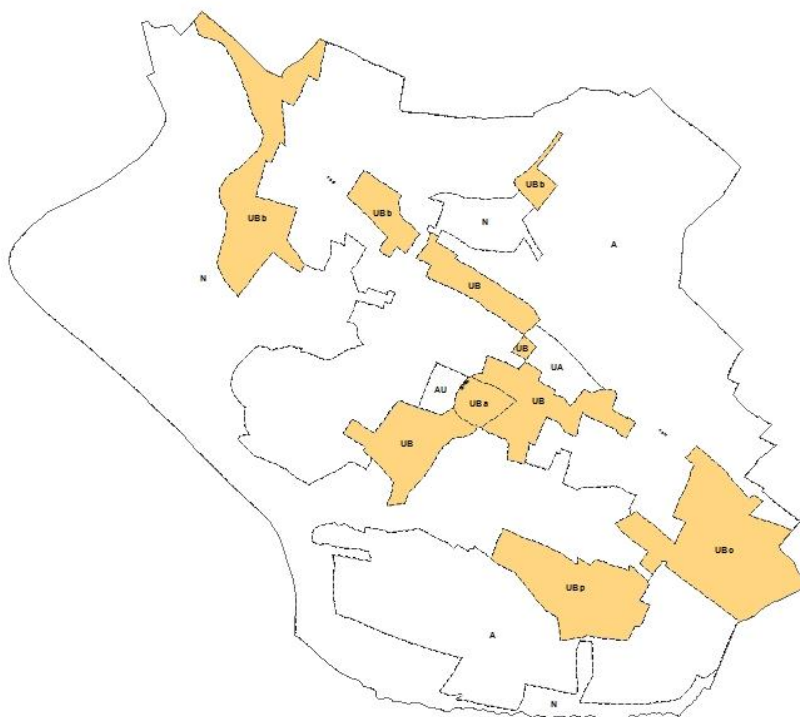
Toutes constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la RE 2020.

### **ARTICLE UA 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB





### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. L'aménagement d'un parc d'attractions ou de sport motorisé, les stands de tirs.
2. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal.
3. Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2.
7. Les constructions à destination de commerce, industrielle, d'entrepôt et agricole et forestier.
8. Les dépôts non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériau, décharge...)

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
2. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation et de Mouvement de Terrain (PPRIMT) annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 09 février 2001.
3. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Sécheresse annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> octobre 2013.
4. Tous les aménagements et constructions nouvelles devront respecter les prescriptions réglementaires émises par TEREKA (en annexe des servitudes d'utilité publique du PLU).
5. Les ICPE soumises à autorisation ou déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat.

### **ARTICLE UB 3 – CONDITION DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès**

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le

brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets (annexes jointes au dossier du PLU) .

1.5. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

## 2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains (annexes jointes au dossier du PLU).

Toutes les voies à double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres. Pour toutes les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3,5 mètres.

Pour les voies en impasse de plus de 60 mètres ou de plus de 3 logements, il doit être aménagé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (annexe jointe au dossier de PLU).

## 3. Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de cheminements piétons et cycles, hors voiries, l'emprise ne pourra être inférieure à 2,5 mètres.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement autonome.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

#### 2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

### 3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

### 4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier du PLU.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par le Loi ALUR.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'emprise publique de 4 mètres.
2. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics etc doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
3. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

4. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.
5. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de la limite séparative d'au moins 4 mètres.
2. Excepté dans le secteur UBa, la construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2 mètres sur sablière ou sur acrotère sur la limite séparative, et à condition que la longueur cumulée sur ladite limite séparative ne dépasse pas 8 m. La partie implantée sur la limite séparative doit être constituée d'un mur plein.
3. Les extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
4. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 0,5 m par rapport à la construction.
5. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

1. Exceptée dans les zones UBa, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Le 1. ne s'applique pas pour les piscines et les annexes.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume des constructions existantes et projetées à la surface de la parcelle. Les piscines sont comptées dans le calcul de l'emprise au sol.*

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

**L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.**

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

**La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,50 mètres, sans dépasser 2 niveaux (R+1+ combles aménagés).**

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.*

#### **1. Conditions générales**

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...) sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée.
- La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs...) telles qu'illustrées dans le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères (annexe n°5.3.7 du PLU).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

#### **2. Adaptation au site**

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (> ou = 10%), les déblais et remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur sont interdits.  
Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m de hauteur.

Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.  
La ligne principale de faitage devra être le plus possible parallèle aux courbes de niveau.

### 3. Façades – matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.  
Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.  
Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

### 4. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

#### 4.1. Toiture en pente

Les toitures à deux pentes devront présenter une pente entre 30 et 35 %.  
Les matériaux de couverture recommandés sont les tuiles rondes ou demi-rondes de tous types. La tuile plate étant exclue.  
Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

#### 4.2. Autres types de toitures

Sont également autorisées, les toitures plates d'une inclinaison inférieure ou égale à 5%.

#### 4.3. Accessoires

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public.  
Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.  
Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).  
Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### 5. Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.60m :

- Les clôtures sur rues doivent être constituées d'un muret surmonté ou non de grillages ou lices, sans que le muret ne puisse dépasser 0.60 m.
- La constitution des clôtures en limite séparative n'est pas règlementée.

Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement. Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale d'essences locales mélangées.



## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

*Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche.*

### **1. Habitat**

Il est exigé deux places de stationnement jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà il est exigé une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### **2. Bureaux et artisanat**

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3. Pour les équipements publics,**

Des emplacements pour les vélos sont obligatoires. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessible et sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES, ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS**

### **1. Espaces Boisés classés**

Sans objet.

### **2. Espaces verts – plantations**

#### 2.1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

#### 2.2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 400 m<sup>2</sup> de terrain :

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de préférence d'une même variété de haute tige.
- Dans le secteur UBp, pour les unités foncières déjà boisées une densité minimale d'1 arbre de haute tige par 75m<sup>2</sup> hors bâti devra être maintenue afin de conserver le caractère initialement arboré du lotissement.

**ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.**

Supprimé par la Loi ALUR.

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toutes constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la RE 2020.

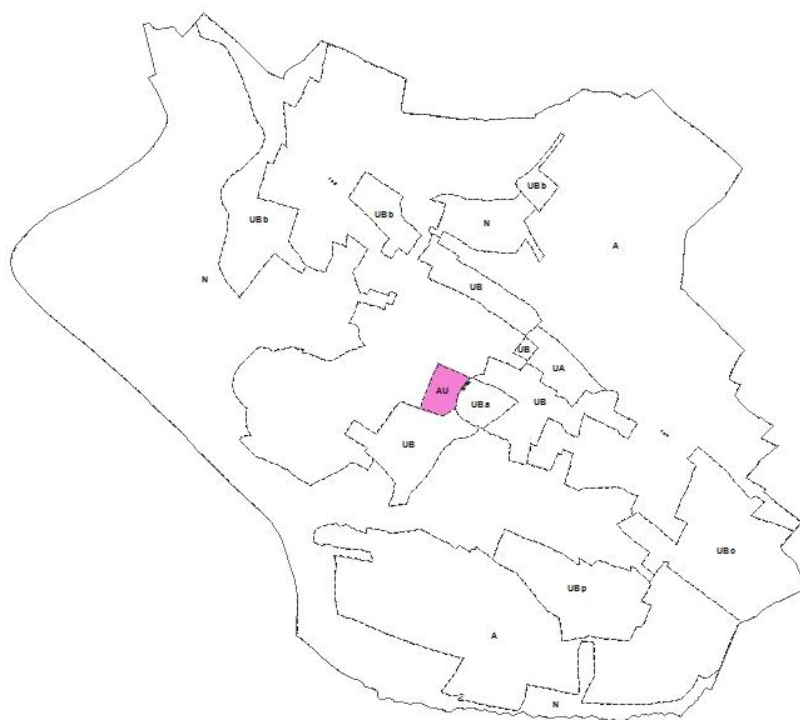
**ARTICLE UB 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU





### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. L'aménagement d'un parc d'attractions ou de sport motorisé, les stands de tir.
2. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal.
3. Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article AU 2.
7. Les constructions à destination de commerce, industrielle, d'entrepôt et agricole et forestier.
8. Les dépôts non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériau, décharge...)

### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions ne seront admises que si elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble qui devra mettre en œuvre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
2. Sur l'ensemble des logements de la zone, 20 % de la surface de plancher totale réalisée doivent être affectés à de l'accession à prix abordable tel que défini dans le PLH.
3. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation et de Mouvement de Terrain (PPRIMT) annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 09 février 2001.
4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Sécheresse annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> octobre 2013.

### **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets (annexes jointes au dossier de PLU).  
Un seul accès en sortie est possible sur la RD68j, comme indiqué sur l'OAP.

#### **2. Voirie nouvelle publique ou privée**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié

qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains (annexes jointes au dossier de PLU).

Toutes les voies à double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres. Pour toutes les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3,5 mètres.

### **3. Voies nouvelles en impasse, publiques ou privées**

Pour les voies en impasse de plus de 60 m, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (annexe jointe au dossier de PLU).

### **4. cheminements doux**

Dans le cas de la réalisation de cheminements doux, hors voirie, l'emprise ne pourra être inférieure à 2,5 m.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **3. Réseaux divers**

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

### **4. Collecte des déchets urbains**

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier du PLU.



### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la Loi ALUR.

### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

1. Toute construction nouvelle devra s'implanter à 5 mètres de la limite d'emprise publique et à 8 mètres du chemin de la Carrerrasse.
2. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics etc doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.
3. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres de la limite séparative.
2. La construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2 mètres sur sablière ou sur acrotère sur la limite séparative, et à condition que la longueur cumulée sur ladite limite séparative ne dépasse pas 8 m. La partie implantée sur la limite séparative doit être constituée d'un mur plein.
3. Conformément à l'OAP, dans la bande de recul, les constructions devront être implantées à 8 mètres de la limite d'emprise nord.
4. Conformément à l'OAP, dans la bande d'habitat à dominante groupé, les constructions pourront être implantées en limite séparative 2 par 2.
5. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics etc doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.
6. Les piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.
7. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 0,5 mètre par rapport à la construction.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les piscines et les annexes.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume des constructions existantes et projetées à la surface de la parcelle. Les piscines sont comptées dans l'emprise au sol.*

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,50 mètres.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.*

### **1. Conditions générales**

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...).
- La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs...) telles qu'illustrées dans le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères (annexe n°5.3.7 du PLU).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

## 2. Adaptation au site

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (> ou = 10%), les déblais et remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m de hauteur.

Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.

## 3. Façades – matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

## 4. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

### 4.1. Toiture en pente

Les toitures à deux pentes devront présenter une pente n'excédant pas 35 %.

Le sens recommandé du faitage de la construction est parallèle à la pente.

Les matériaux de couverture recommandés sont les tuiles rondes ou demi-rondes de tous types. La tuile plate étant exclue.

Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

### 4.2. Autres types de toitures

Ils peuvent être autorisés s'ils s'intègrent dans le cadre d'un projet d'éco-construction (terrasse végétalisée, récupération d'eau de pluie...).

### 4.3. Accessoires

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## 5. Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.60m :

- Les clôtures sur rues doivent être constituées soit d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales, soit d'un muret surmonté ou non de grillages ou lices, sans que le muret ne puisse dépasser 0.60 m,
- La constitution des clôtures en limite séparative n'est pas règlementée.

Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement. Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

#### **6. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations**

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parking d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

### **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

*Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur.*

#### **1. Habitations**

- Pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les autres constructions, il est exigé deux places de stationnement, dont une couverte, jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà il est exigé une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- En outre, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé une place par lot sur les espaces communs pour les visiteurs.

#### **2. Pour les équipements publics**

Des emplacements pour les vélos sont obligatoires. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessible et sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

### **ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES, ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS**

#### **1. Plantations existantes**

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

#### **2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

- 2.1. Sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 400 m<sup>2</sup> de terrain.

- 2.2. Dans les opérations d'ensemble de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 10% environ de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux.
- 2.3. Les aires de stationnements publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de préférence d'une même variété de haute tige.

#### **ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.**

*Supprimé par la Loi ALUR*

#### **ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Tout projet de construction recherchera, dans la mesure du possible, à répondre aux objectifs suivants :
  - Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
  - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition.).
2. Toutes constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la RE 2020 (norme BBC, Bâtiment Basse Consommation énergétique).

#### **ARTICLE AU 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place et prévu de manière anticipée.

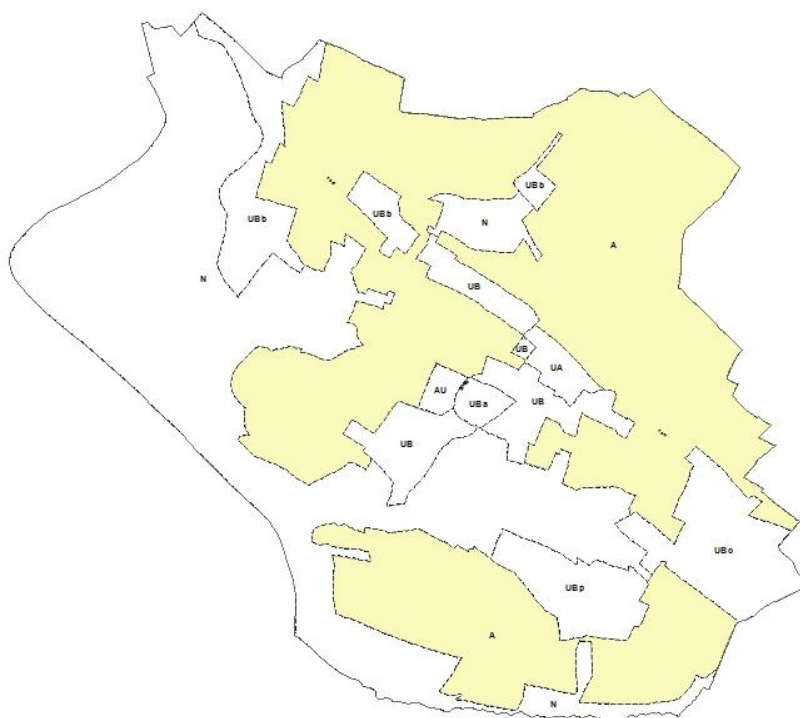


## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A





### **ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions ou installations, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article A2 et de celles nécessaires à l'activité agricole, et des installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions nouvelles à destination d'habitation, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, sont autorisées, à condition que les constructions soient nécessaires et liées à l'activité agricole. La surface de plancher totale ne peut dépasser 200 m<sup>2</sup> pour une construction nouvelle. S'il s'agit d'une extension, l'extension ne peut dépasser 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Les extensions et les annexes aux logements déjà existants lors de l'approbation du plan sont autorisées à condition :
  - qu'elles participent à l'aménagement, la restauration, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes à destination de logement, sans création de logement supplémentaire.
  - pour les extensions, que leur surface de plancher excède pas 30% au maximum de la surface de plancher existante, sans toutefois dépasser une surface de plancher totale de 250m<sup>2</sup>
  - pour les nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes, que l'emprise au sol (ou la surface de plancher) cumulée de toutes les nouvelles annexes et des extensions d'annexes existantes, projetées ou autorisées, à compter de la date d'approbation du PLU, ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - pour les nouvelles annexes, qu'elles se trouvent dans un rayon de 30 m maximum déterminé autour de la construction principale.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, seulement s'ils sont liés à une opération autorisée.
4. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone.  
La surface de plancher devra être inférieure à 80 m<sup>2</sup>.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.
6. Dans toute la zone, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels et d'Inondation et de Mouvement de Terrain (PPRIMT) annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 09 février 2001.
7. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Sécheresse annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> octobre 2013.
8. Tous les aménagements et constructions nouvelles devront respecter les prescriptions réglementaires émises par TEREKA (en annexe des servitudes d'utilité publique du PLU).

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

- 1.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans que la largeur de l'accès puisse être inférieure à 3 mètres (annexe jointe au dossier de PLU).

## 2. Voirie

- 2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le service de collecte des déchets (annexes jointes au dossier de PLU).
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3. Voies nouvelles en impasse  
La partie terminale des voies en impasse de plus de 60 mètres doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

#### En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement autonome.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

#### 2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accentuent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra réta-

blir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

*Supprimé par la Loi ALUR.*

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres minimum de l'emprise publique et 150 mètres de la RD68 et du chemin de Badel.
2. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas les reculs évoqués à l'alinéa précédent, tout projet d'extension, de réaménagement ou de surélévation sera autorisé, en conservant l'alignement ou le recul existant à condition que ceci ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies.
3. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, ou les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
4. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.
2. Toute construction nouvelle à destination autre que d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 20 mètres.
3. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, ou les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre de la limite d'emprise.
4. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.
5. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne puisse s'inscrire au-delà de la surface verticale déterminée par la construction existante.
6. Les extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

*Sans Objet.*

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

*Sans Objet.*

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS**

*La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 5.5 mètres pour l'habitation.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est fixée à 7,5 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

## **ARTICLE A 11 - AXPECT EXTERIEUR**

*Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.*

### **1. Conditions générales**

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...) sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée.
- La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs...) telles qu'illustrées dans le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères (annexe n°5.3.7 du PLU).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

### **2. Toitures**

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

### **3. Clôtures**

Les clôtures sont autorisées si elles ne dépassent pas 1.60m et seront doublées d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées.

Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement. Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.
2. Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES, ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS**

#### **1. Espaces Boisés classés**

Sans objet.

#### **2. Espaces libres et plantations**

- 2.1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.
- 2.2. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*Supprimé par la Loi ALUR.*

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Sans Objet.*

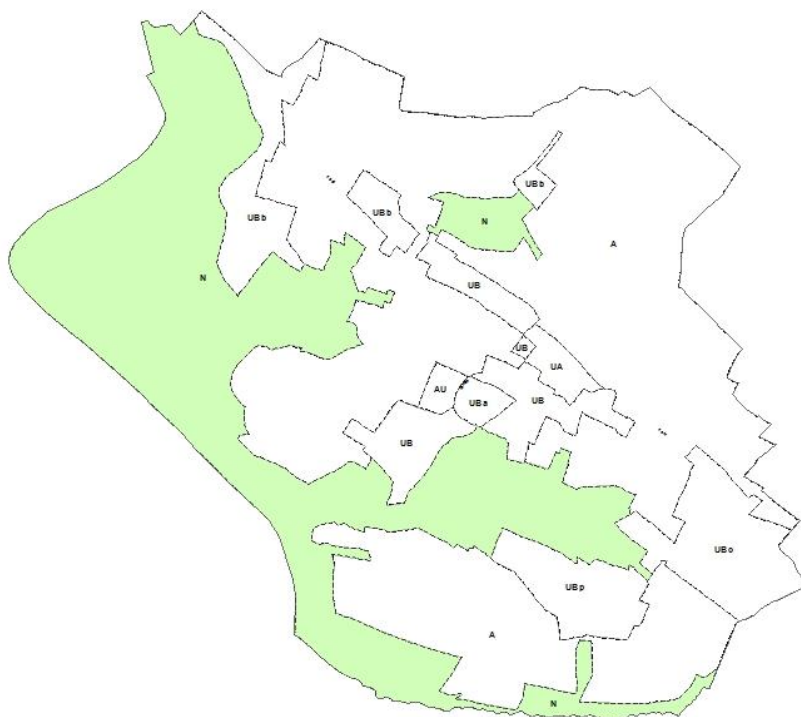
### **ARTICLE A 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

*Sans Objet.*





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N





### **ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N2 et des installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les extensions et les annexes aux logements déjà existants lors de l'approbation du plan sont autorisées à condition :
  - qu'elles participent à l'aménagement, la restauration, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes à destination de logement, sans création de logement supplémentaire.
  - pour les extensions, que leur surface de plancher excède pas 30% au maximum de la surface de plancher existante, sans toutefois dépasser une surface de plancher totale de 250m<sup>2</sup>
  - pour les nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes, que l'emprise au sol (ou la surface de plancher) cumulée de toutes les nouvelles annexes et des extensions d'annexes existantes, projetées ou autorisées, à compter de la date d'approbation du PLU, ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - pour les nouvelles annexes, qu'elles se trouvent dans un rayon de 30 m maximum déterminé autour de la construction principale.
2. Les affouillements et exhaussements de sol, seulement s'ils sont liés à une opération autorisée.
3. Les aménagements touristiques tels que sentiers, aires de pique-nique, pistes cyclables ou cavalières
4. Pour les éléments à protéger au titre du L.151-19° du code de l'urbanisme, repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.
5. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils sont compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone et devra être inférieur à 80<sup>2</sup> de surface de plancher.
6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation et de Mouvement de Terrain (PPRIMT) annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 09 février 2001.
7. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Sécheresse annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> octobre 2013.
8. Tous les aménagements et constructions nouvelles devront respecter les prescriptions réglementaires émises par TEREKA (en annexe des servitudes d'utilité publique du PLU).

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les travaux nécessaires à la réalisation d'accès aux constructions autorisées existantes ou futures sont autorisés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

*Sans Objet.*

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

*Supprimé par la Loi ALUR.*

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les surélévations, extensions ou aménagements des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction existante à condition que ceci ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies.
2. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, ou les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
3. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les surélévations, extensions ou aménagements des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction existante à condition que ceci ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies.
2. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, ou les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
3. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

*Sans Objet.*

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

*Sans Objet.*

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 5,5 mètres.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.60m et seront doublées d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies.
2. Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES, ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS**

#### **1. Espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige devront être conservés ou remplacés.

Les aires de stationnement publiques ou privées devront comporter un arbre de haute tige par quatre emplacements de voiture.

### **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

*Sans Objet.*

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Sans Objet.*

### **ARTICLE N 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

*Sans Objet.*





## LEXIQUE





### ACROTÈRE

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

### ADAPTATION MINEURE

Il s'agit d'un faible dépassement de la norme, pour des motifs résultant limitativement, de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

### ALIGNEMENT

**DE DROIT - DÉFINITION :** L'alignement est l'acte par lequel l'administration fixe d'une manière unilatérale la ligne séparative entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

#### **EFFETS :**

Le document servant à établir les lignes séparatives s'appelle "plan d'alignement". Ce plan peut comporter une rectification de l'emprise de la voie existante.

C'est un document juridique opposable aux tiers, adopté après enquête publique.

**COMPÉTENCE :** Les alignements sont fixés:

- a) Pour les voies nationales et départementales, respectivement par l'Etat et les Conseils Généraux.
- b) Pour les voies communales par le Conseil Municipal.

Les effets du plan d'alignement sur la propriété privée sont différents selon qu'ils s'exercent sur des terrains nus ou bâtis.

Les plans d'alignement attribuent définitivement à la voie le sol des parcelles non bâties, situées en saillie, dans les limites qu'ils déterminent. Le droit des propriétaires riverains se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation.

Les immeubles bâtis au clos de murs, situés en saillie sur l'alignement sont frappés d'une "servitude de reculement" qui a pour conséquence, non de modifier la procédure d'acquisition, mais d'interdire l'exécution de tout travail neuf ou confortatif, et d'incorporer de plein droit à la voie, au prix de la seule valeur du délaissé, les terrains débarrassés de leur construction, pour quelque cause et à quelque date que ce soit.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées au nouvel alignement ou en retrait de celui-ci dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Le plan d'alignement peut faire à tout moment l'objet d'une déclaration d'utilité publique de la part de la collectivité concernée pour l'acquisition des terrains nécessaires à la voie publique.

DE FAIT, à défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait ; celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière. (Circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales).

### ANNEXE

Une construction de type garage, abri... distante de la construction principale.

### ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

### BATIMENT PUBLIC

Il s'agit des équipements de superstructure qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin (ex. bâtiments municipaux, écoles, équipements culturels, associatifs, sportifs, établissements hospitaliers,...).

### CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les catégories de destinations suivantes :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole et forestière,
- la fonction d'entrepôts,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre). Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'une et l'autre sont soumises à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé. (Code de l'Urbanisme - Article L113-1 R421-23 et R424-1+ Circulaire 77.114 du 1er Août 1977).

### EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au P.L.U. permet à une collectivité ou un service public de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi-inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions qui font l'objet du présent chapitre :

- La destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective ;
- Le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspondent à l'emprise du futur équipement.
- Le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier.
- Les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

### EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :

« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature\* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (croquis 18).

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (croquis 19).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

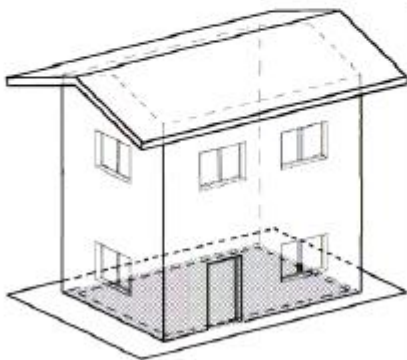
Croquis 18



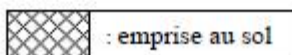
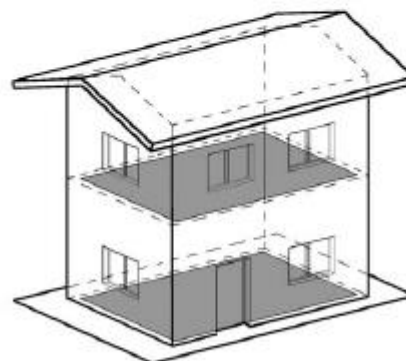
Croquis 18 bis



Croquis 19



Croquis 19 bis



### ESPACE BOISE CLASSE

Il s'agit soit de tout terrain déjà boisé - qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux constructions - qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger soit de tout terrain libre où elle souhaite la création d'un espace boisé classé.

Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### HAIE VIVE

Elle est formée de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Pour information, ci-après, les espèces préconisées sur le SICOVAL :



### LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui la sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

### OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Il s'agit d'un projet urbain sur une emprise foncière, qui entraîne la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement.

### PANNE SABLIERE

C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

### TERRAIN NATUREL

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

### TOITURE

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

UNITE FONCIERE

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.