



Réalisé par
G2C environnement
316 Rue Henry Becquerel
11400 CASTELNAUDARY



COMMUNE DU PRADET

DEPARTEMENT DU VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Arrêté le :	Approuvé le :
8 avril 2011	21 décembre 2011
G2C Environnement	4



Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France

Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0)4 42 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr - www.g2c.fr - www.cartajour.com

AIX EN PROVENCE || ARGENTAN || ARRAS || BRIVE || CHARLEVILLE || MACON || MONT DE MARSAN || NANCY || PARIS || ROUEN || TOULOUSE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	11
CHAPITRE III - ZONE UC.....	18
CHAPITRE IV - ZONE UD.....	25
CHAPITRE VI - ZONE UG.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
CHAPITRE I - ZONE 1AU.....	42
CHAPITRE II - ZONE 2AU.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	56
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A.....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	60
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N.....	60
ANNEXES	71



TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I - ZONE UA

Elle correspond au centre aggloméré du « village ». Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal. Les constructions y sont édifiées en ordre continu dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA2,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc..) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les programmes de logements collectifs sous condition qu'ils comportent au moins 50% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.



SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.



Eaux pluviales

Les futurs aménagements devront être en cohérence avec les prescriptions du Schéma Directeur Pluvial annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée du bâtiment et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf disposition contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. D'une manière générale, les saillies de balcon ne pourront dépasser d'1m le mur des façades.

6.2. L'implantation en retrait de l'alignement pourra être admise :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elle s'inscrit harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'un projet architectural significatif.



ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans la bande de 15m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur tous ses niveaux.

7.2. Au-delà de la bande de 15m les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4m.

7.3. Des implantations différentes du 7.1. et du 7.2 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver la marge de recul existante,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2m.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 12m à l'égout de toiture ou l'acrotère.



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel

Les constructions, de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone à condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie des paysages.

Couvertures

Pentes

La couverture doit être à 2 pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions anciennes avoisinantes.

A l'angle de 2 voies, une toiture à 3 pentes pourrait être admise dont le 3^{ème} pan est côté voie.

En bordure de la RD 559, le faîtage sera parallèle à la voie.

Tout débord ou saillie de toiture doit être constitué par une corniche ou une génoise. Toutefois, certaines terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuile (terrasses « tropéziennes ») peuvent être autorisées.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » de la même couleur que celles des tuiles des couvertures voisines. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments nécessaires à capter l'énergie solaire et des verrières, à condition de ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.

Les toitures terrasses sont autorisées si le parti architectural, par son innovation, sa qualité et son intégration dans le bâti existant le justifie et si la construction remplit des critères de performance énergétique ou comporte des équipements de production d'énergies renouvelables.

Souches

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que le reste du bâtiment.

Aspect des façades et revêtements

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

En bordure de la RD 559, les façades doivent être sans décrochement, ni balcon, ni loggia et présenter des ouvertures de proportions verticales avec des linteaux droits.

Matériaux



Les extensions et les constructions annexes non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser aux dites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires.

Enduits

Les enduits doivent être exécutés de façon traditionnelle et composés d'un mélange de chaux et de sable. Le fini doit être un frotassé fin.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2m de hauteur.

Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum éventuellement surmonté d'une grille. La clôture sera doublée d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les murs de clôtures seront constitués, soit d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas 2m, soit d'un grillage ou grille de 2m doublé d'une haie vive, soit d'un mur plein de 2m maximum de haut. Il doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal. Son enduit devra être frotassé fin.

Dispositions particulières

Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Principes généraux

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

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement devront être réalisées en priorité en sous-sol ou intégrées à la construction. Lorsque les espaces de stationnement ne sont pas réalisés en sous sol, ils doivent être traités en surface perméable de type végétalisée par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.



Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation :
Deux places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :
Une place pour 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :
Une place pour 40m² de SHON.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :
Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Des locaux ou aires de stationnement pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant.

Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II - ZONE UB

Elle correspond à un espace urbanisé situé à la périphérie immédiate Nord, Ouest et Est du centre aggloméré du « village ». Elle est constituée de secteurs à dominante d'habitat collectif destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal dans une organisation urbaine relativement dense.

La zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPR doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB2,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,



- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les programmes de logements collectifs sous condition qu'ils comportent au moins 40% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Tout nouvel accès sur la RD 559 est interdit.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.



Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements devront être en cohérence avec les prescriptions du Schéma Directeur Pluvial annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée du bâtiment et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5m de l'alignement de la RD 559,
- 5m de l'alignement de la RD 86,
- 4m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.



6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas l'alinéa 6.1. sous réserve de ne pas aggraver le recul existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2m.

ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adosent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver la marge de recul existante,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2m.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 12m à l'égout de toiture ou l'acrotère.



ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Les constructions, de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone à condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie des paysages.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2m de hauteur.

Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 0,80m de haut surmonté d'une grille, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,80 surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive,
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Dispositions particulières

Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment.



ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Principes généraux

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

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement devront être réalisées en priorité en sous-sol ou intégrées à la construction. Lorsque les espaces de stationnement ne sont pas réalisés en sous sol, ils doivent être traités en surface perméable de type végétalisée par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- Le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

Une place pour 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Une place pour 40m² de SHON.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Des locaux ou aire de stationnement pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant.

Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être traitées et plantées. Elles doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation et 20% dans les autres cas.



Il doit être aménagé 5m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements. Les aires de jeux doivent être traitées paysagèrement.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes (à raison de 1 pour 1). En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est limité à 0,60.

Le COS n'est pas applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables, et ou logements sociaux.



TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III - ZONE UC

Il s'agit d'une zone mixte à dominante résidentielle constituée d'habitat individuel et de petits collectifs.

La zone UC comprend plusieurs secteurs :

- un secteur UCa, correspondant au quartier de Bellevue où la hauteur est limitée pour limiter l'impact paysager des futures constructions,
- un secteur UCb, correspondant à l'îlot « Coopérative – Ganzin » et au Forum où le COS et l'emprise au sol ne sont pas réglementés afin de permettre la densification du secteur.

La zone UC est concernée par le Plan de Prévention des Risques dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPR doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.



ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les programmes de logements collectifs sous condition qu'ils comportent au moins 40% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L. 302-5 du code de la Construction et de l'habitat,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Tout nouvel accès sur la RD559 est interdit.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques



suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements devront être en cohérence avec les prescriptions du Schéma Directeur Pluvial annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée du bâtiment et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UCb, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :



A l'intérieur du périmètre d'agglomération déterminé par l'arrêté municipal du 1^{er} Avril 1977 et matérialisé en application du Code de la Route :

- 5m de l'alignement ou de toute limite s'y substituant de la RD559 piste cyclable comprise,
- 5m de l'alignement de la RD86 et de la voie périphérique (Avenue Le Léap) piste cyclable comprise,
- 5m de l'alignement de la RD2086,
- 4m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

A l'extérieur du périmètre d'agglomération déterminé par l'arrêté municipal du 1^{er} Avril 1977 et matérialisé en application du Code de la Route :

- 35m de l'axe de la RD559 pour les constructions à usage d'habitation, piste cyclable comprise
- 25m de l'axe de la RD559 pour les constructions à un autre usage qu'habitation, piste cyclable comprise
- 5m de l'alignement de la RD86 et de la voie périphérique (Avenue Le Léap) piste cyclable comprise
- 4m de l'alignement des autres voies publiques ou privées

6.2. **Dans le secteur UCb**, les futures constructions devront s'implanter harmonieusement avec l'environnement bâti.

6.3. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m du terrain naturel qui doivent toutefois respecter un recul minimal de 2m,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver la marge de recul existante.

ARTICLE UC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adosent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la marge de recul existante,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2m.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur

Hauteur

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder **9m sauf dans le secteur UCa où la hauteur ne peut excéder 7m et en Ucb où elle ne peut pas excéder 12m**

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Les constructions, de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie des paysages.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2m de hauteur.

Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 0,80 m de haut surmonté d'une grille, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.



En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,80 surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive,
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Dispositions particulières:

Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

Principes généraux

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

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement devront être réalisées en priorité en sous-sol ou intégrées à la construction. Lorsque les espaces de stationnement ne sont pas réalisés en sous sol, ils doivent être traités en surface perméable de type végétalisée par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- Le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Nombre d'emplacement

Pour les constructions à usage d'habitations :

Deux places par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place pour 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de commerces et artisanat :

Une place pour 40m² de SHON.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Des locaux ou aires de stationnement pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant.



Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. **En dehors du secteur UCb**, les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être traitées et plantées. Elles doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation et 20% dans les autres cas.

13.2. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes (à raison de 1 pour 1). En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

13.3. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

13.4. Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est limité à 0,40 à l'exception **du secteur UCb où il n'est pas réglementé**

Le COS n'est pas applicable pour les équipements publics.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables, et ou logements sociaux.



TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV - ZONE UD

Il s'agit d'une zone dominée par de l'habitat individuel plus ou moins aéré. Elle comprend toutefois un certain nombre d'activités et de services compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

La zone UD comprend plusieurs secteurs :

- un secteur UDa où le COS est limité compte tenu des problèmes de desserte
- un secteur UDb où le COS est limité compte tenu de la sensibilité du site
- un secteur UDc qui correspond aux terrains de camping
- un secteur UDd où les règles d'implantations sont assouplies et le COS réajusté
- un secteur UDg correspondant à la place de la Garonne où des implantations à l'alignement sont autorisées
- un secteur UDmh correspondant à la Villa L'Artaude
- un secteur UDo correspondant au site pittoresque des maisons du Port des Oursinières
- un secteur UDv correspondant aux villages vacances et aux structures d'hébergement touristique
- un secteur UD* qui devra être compatible avec les orientations d'aménagement

La zone UD est concernée par le Plan de Prévention des Risques dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPR doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UD2,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances **sauf en secteur UDv.**



ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants ou résidents de la zone et des structures d'hébergement touristique et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat,
- **en dehors du secteur UDv**, les programmes de logements collectifs sous condition qu'ils comportent au moins 30% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L. 302-5 du code de la Construction et de l'habitat,
- **dans le secteur UDv**, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
- **dans le secteur UD***, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement,
- **dans le secteur UDmh**, les nouvelles constructions à destination d'habitat sont autorisées dans les zones d'emprise maximale définie sur le plan graphique, sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager et que leur SHON ne dépasse pas 250 m²,
- **dans le secteur UDmh**, les annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient accolées aux bâtiments existants.
- **dans le secteur UDc uniquement**, les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles et les constructions nécessaires au fonctionnement des campings sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent avec le caractère naturel et paysager du site,
- **dans le secteur UDc**, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout nouvel accès sur la RD559 est interdit.



Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

Article UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements devront être en cohérence avec les prescriptions du Schéma Directeur Pluvial annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.



Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée du bâtiment et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain .

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. A l'exception du secteur UDg et UDv, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

A l'intérieur du périmètre d'agglomération déterminé par l'arrêté municipal du 1^{er} Avril 1977 et matérialisé en application du Code de la Route :

- 5m de l'alignement ou de toute limite s'y substituant de la RD559 piste cyclable comprise,
- 5m de l'alignement de la RD2086,
- 5m de l'alignement de la RD42,
- 4m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

A l'extérieur du périmètre d'agglomération déterminé par l'arrêté municipal du 1^{er} Avril 1977 et matérialisé en application du Code de la Route :

- 35m de l'axe de la RD559 pour les constructions à usage d'habitation, piste cyclable comprise,
- 25m de l'axe de la RD559 pour les constructions à un autre usage qu'habitation, piste cyclable comprise,
- 5m de l'alignement de la RD42,
- 4m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m du terrain naturel qui doivent toutefois respecter un recul minimal de 2m, **sauf en secteur UDD où leur implantation à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue est autorisée,**
- **en secteur UDO**, pour tenir compte de la mosaïque foncière, de la configuration urbaine et de la topographie des lieux,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas l'alinéa 6.1. sous réserve de ne pas aggraver le recul existant.

6.3. Dans le secteur UDg :

- les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. D'une manière générale, les saillies de balcon ne pourront dépasser d'1m le mur des façades,
- l'implantation en retrait de l'alignement pourra être admise :
 - pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elle s'inscrit harmonieusement dans l'ordonnement de la façade de la rue,



- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4. Dans le secteur UDMh, en dehors des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes, les futures constructions à destination d'habitat et leurs annexes devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

ARTICLE UD7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adosent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la marge de recul existante,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m du terrain naturel qui doivent toutefois respecter un recul minimal de 2m,
- **en secteur UDo** pour tenir compte de la mosaïque foncière, de la configuration urbaine et de la topographie des lieux,
- **en secteur UDg où la hauteur en limite séparative n'est pas réglementée.**

7.3. Dans le secteur UDd, Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4m des limites séparatives, à l'exception des piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m qui peuvent s'implanter en limite séparative.

7.4. Dans le secteur UDMh, en dehors des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes, les futures constructions à destination d'habitat et leurs annexes devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé **sauf** :

- **dans le secteur UDd** où Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4m,
- **dans le secteur UDMh** où les futures constructions à destination d'habitat et leurs annexes devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique, à l'exception des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la surface du terrain sauf dans le secteur UDMh où elle ne pourra excéder 25%.



9.2. En secteur **UDb** l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 15% de la surface du terrain.

9.3. Le 9.1 ne s'applique pas :

- dans le secteur **Udo** et **UDmh** pour les nouvelles constructions,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrace), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Hauteur

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Dans le secteur **UDb**, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 3,60m.

Dans le secteur **UDv**, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 13,5m sur le site du massif de la Bayette et 7 mètres sur le site du Mas de l'Artaude (Bellevue).

Les hauteurs peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes,
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Les constructions, de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur UDo :

Dans le secteur **UDo**, un soin particulier devra être apporté à l'intégration des constructions dans le site. L'aspect architectural des constructions devra respecter l'identité et l'ambiance originelle des lieux liée à la vocation de port de



pêche. Les couleurs des façades devront s'inscrire dans des gammes de couleur froide, de préférence d'aspect vieilli. Les couleurs vives sont proscrites. L'architecture contemporaine est autorisée sous condition de respecter l'identité des lieux et notamment les formes, couleurs et matériaux de l'architecture traditionnelle du Port des Oursinières.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie des paysages.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2m de hauteur.

Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 0,80 m de haut surmonté d'une grille, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,80 surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive,
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment.

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

Principes généraux

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

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.



Les places de stationnement devront être réalisées en priorité en sous-sol ou intégrées à la construction. Lorsque les espaces de stationnement ne sont pas réalisés en sous sol, ils doivent être traités en surface perméable de type végétalisée par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- Le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Nombre d'emplacement

Pour les constructions à usage d'habitations :

Deux places par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place pour 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de commerces et artisanat :

Une place pour 40m² de SHON.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

1 place pour 80 m² de SHON

Des locaux ou aires de stationnement pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant.

Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

Dans le secteur UDv :

- pour les constructions à usage de logement de fonction du personnel : 1 place par logement
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place pour 80 m² de SHON

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être traitées et plantées. Elles doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation et 20% dans les autres cas. **Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UDo et dans le secteur UDMh à l'intérieur des emprises définies sur le plan de zonage.**

Il doit être aménagé 5m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements. Les aires de jeux doivent être traitées paysagèrement. **Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UDv pour les nouvelles constructions.**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes (à raison de 1 pour 1). Ces arbres peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs. En



outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS est fixé à 0,25

En secteur UDa, le COS est fixé à 0,15

En secteur UDb, le COS est fixé à 0,08

En secteur UDD, le COS est fixé à 0,3

En secteur Udo, le COS n'est pas réglementé

En secteur UDv, le COS est fixé à 0,27.

En secteur UDmh, le COS n'est pas réglementé sur les parcelles concernées par une emprise constructible. En dehors de ces parcelles le COS est limité à 0,20.

En secteur UDC, le nombre maximal d'emplacements pour les campings est fixé à 50 par hectare.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables, et ou logements sociaux.

Par ailleurs, **dans le secteur UDD pour le lotissement des Gravettes**, conformément à l'article L.123-11 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.



TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VI - ZONE UG

Cette zone est spécialisée dans l'accueil d'activités économiques non polluantes.

Un secteur UGa est créé afin de permettre uniquement l'implantation d'activités économique liée à l'activité agricole.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UG2,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UG2,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UG2,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat,



- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction autorisée dans la zone,
- dans le secteur UGa, les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UG3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

Article UG4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.



Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements devront être en cohérence avec les prescriptions du Schéma Directeur Pluvial annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée du bâtiment et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain.

ARTICLE UG5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à :

- 25m de l'axe de la RD559 (piste cyclable comprise),



- 5m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas l'alinéa 6.1. sous réserve de ne pas aggraver le recul existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative dans le cas de construction ou partie de construction ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage de produit de fabrication,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas l'alinéa 7.1. sous réserve de ne pas aggraver le recul existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

9.2. Le 9.1 ne s'applique pas :

- pour les bâtiments existants implantés avec des emprises différentes sans pouvoir excéder l'emprise initiale,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.



ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Les constructions, de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie des paysages.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2m de hauteur.

Le long des voies, et pour les parcelles donnant sur la RD 559, les clôtures devront être constituées d'une simple grille ou grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,80 surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive,
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les zones de stockage et de dépôts de matériaux ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées ou intégrées dans des dispositifs paysagers.



ARTICLE UG12 – STATIONNEMENT

Principes généraux

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

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- Le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Nombre d'emplacement

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place pour 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de commerces et artisanat :

Une place pour 40m² de SHON.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Pour les constructions à usage d'activité industrielle :

Une place de stationnement pour 80m² de SHON.

Des locaux ou aires de stationnement pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant.

Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes (à raison de 1 pour 1). En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.



13.2. Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert planté. Elles devront représenter au moins 20% de la superficie de chaque lot et comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

13.4. Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE I - ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux sites non encore équipés et destinés à accueillir à moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant.

La zone 1AU correspond :

- au site de l'Artaude,
- au site de la Grenouille : site sensible du point de vue environnemental, destiné à accueillir, à terme, un quartier durable.

Plusieurs secteurs de la zone 1AU ont été créés au niveau du site de la Grenouille afin de prendre en compte différents type de formes urbaines :

- secteur 1AUa réservé à de l'habitat individuel,
- secteur 1AUB destiné à accueillir à terme une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat de type intermédiaire et ou collectif,
- secteur 1AUC destiné à accueillir à terme une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat de type collectif,

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et doit être compatible aux orientations d'aménagement jointes au présent règlement.

La zone 1AU est concernée par le Plan de Prévention des Risques dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPR doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.

Les occupations ou utilisation du sol ne seront admises que si elles ne portent pas atteinte à la préservation de la zone humide,

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, aux entrepôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article 1AU2,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.



ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement,
- dans l'ensemble de la zone, **hormis le secteur 1AUa2**, les programmes de plus de 2 logements sont autorisés sous condition qu'ils comportent au moins 30% de la SHON destinée à du logement en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L. 302-5 du code de la Construction et de l'habitat,
- les commerces, services, activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat sont autorisés sous réserve qu'ils soient implantés dans les rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur un espace public. **Cette règle ne s'applique pas dans le secteur 1AUb3 et dans la zone 1AU de l'Artaude,**
- **dans le secteur 1AUb1**, les programmes de logements sont autorisés sous condition que leur SHON globale ne dépasse pas 1 600 m²,
- **dans le secteur 1AUb2**, les programmes de logements sont autorisés sous condition que leur SHON globale ne dépasse pas 1 800 m²,
- **dans le secteur 1AUb3**, les programmes de logements sont autorisés sous condition que leur SHON globale ne dépasse pas 5 500 m²,
- **dans le secteur 1AUc1**, les programmes de logements sont autorisés sous condition que leur SHON globale ne dépasse pas 13 500 m²,
- **dans le secteur 1AUc2**, les programmes de logements sont autorisés sous condition que leur SHON globale ne dépasse pas 6 375 m²,

SECTION II.- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les voiries d'accès devraient être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 6 mètres, bandes de stationnement exclues
- force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes



- rayon intérieur minimum R : 11 mètres
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
- Hauteur libre au dessus de la voie de 3,5 mètres
- Pente en log inférieure à 15 %

Les voies internes auront les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 5 mètres, bandes de stationnement exclues
- ces voiries seront de préférence à double issue
- les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire
- force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes
- rayon intérieur minimum R : 11 mètres
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
- Hauteur libre au dessus de la voie de 3,5 mètres
- Pente en log inférieure à 15 %

Dans la zone 1AU de la Grenouille :

- les îlots d'habitation devront être conçus de manière à assurer une perméabilité piétonne permettant de traverser l'îlot,
- toute opération devra prévoir, sur son unité foncière, un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment.

Voies de desserte

Les futures voies à créer (voies vertes, piétonnes et circulées) devront être compatibles avec les principes édictées dans les orientations d'aménagement.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles.

Le schéma de voiries nouvelles doit être structuré de manière à limiter les impasses et mailler le quartier avec les voies existantes. La hiérarchie et le dimensionnement des voies sont adaptés à la polyvalence et aux usages tels que décrits dans l'orientation d'aménagement.

En cas d'impossibilité de raccorder une voie, la création d'une ou plusieurs voie de desserte en impasse est admise, à condition que celles-ci soient aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. De plus, il devra être prévu à minima un accès et/ou cheminement piéton depuis l'impasse vers le cheminement ou l'espace public le plus proche.

Toute voie nouvelle doit être conçue de manière à assurer le confort et la sécurité des déplacements à pied ou à vélo tant sur la voie que dans ses accès sur les voies existantes. De plus, les voies nouvelles se raccordant à des aménagements modes doux existants doivent garantir le raccordement et le maillage mode doux aux itinéraires.

Pour favoriser les continuités écologiques (pour réguler les eaux de ruissellement), les profils des voies doivent intégrer des systèmes de récupération et de stockage des eaux de pluie. Les systèmes à ciel ouvert intégrés dans la composition paysagère des voiries sont à privilégier.



Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Energie

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

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables dans la production de chaud/froid et de privilégier les solutions mutualisées à l'échelle de l'opération ou par secteurs.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Les futurs aménagements devront être en cohérence avec les prescriptions du Schéma Directeur Pluvial annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles. Ainsi, il est imposé une rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Dans la zone 1AU de la Grenouille :

La gestion des eaux pluviales doit prendre en compte :

- la non-aggravation du risque d'instabilité du terrain,
- la non-aggravation du risque inondation,



- le non-assèchement des zones humides,
- la protection de la nappe phréatique,
- la participation à la création d'un cadre de vie agréable (pas simplement un ouvrage technique).

Un réseau double séparatif : eaux pluviales claires (toitures) / eaux pluviales chargées (chaussées, parkings...) pourra être envisagé, ainsi que la mise en place de systèmes de traitement des eaux pluviales chargées (séparateurs à hydrocarbures, plantes aux propriétés dépolluantes...).

Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex,...).

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage (de préférence enterré) des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée du bâtiment et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain.

Ruisseaux et fossés

Les ruisseaux et fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront ni couverts, ni déviés excepté en cas d'impératifs techniques (passage de voies, de cheminements,...).

Lorsqu'ils sont longés par une ripisylve, ils ne seront ni imperméabilisés, ni recalibrés sous peine de mettre en danger la végétation.

Défense incendie

Toutes les zones seront équipées de poteaux incendie répondant aux normes NFS 61-213 installés conformément à la norme NFS 62-200 et possédant un débit nominal de 60 m³/h sous une pression de 1 bar.

Toute construction devra s'en trouver éloignée de 200 mètres au plus.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Sauf disposition contraire ou particulière, les règles d'implantation définies s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical de leur nu.

Dans la zone 1AU de l'Artaude, les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement,



- soit dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Dans la zone 1AU de la Grenouille :

Sauf disposition contraire ou particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu sont admises sous condition que les surplombs sur l'espace public respectent au minimum une hauteur de 4,5 mètres au dessus de l'espace public.

Dans l'ensemble de la zone 1AU de la Grenouille, l'implantation des futures constructions devra être compatible avec les principes d'implantations édictés dans les orientations d'aménagement. De préférence, les façades principales des futures constructions devront être orientées au Sud / Sud Est.

Le long du chemin de la Foux, les futures constructions devront être implantées :

- à une distance stricte de 4 mètres de l'emprise future de la voie publique.

Pour les futures voies orientées Est Ouest, l'implantation des constructions sera différente en fonction de leur localisation au nord ou au sud des voies à créer :

- au sud des futures voies orientées Est Ouest, les futures constructions devront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue,
- au nord des futures voies orientées Est Ouest, l'alignement sera marqué par l'implantation des clôtures et ou des annexes (garages par exemple) et ou d'un élément bâti.

Pour les futures voies orientées Nord Sud, l'impression d'alignement urbain devra être créé par l'implantation à l'alignement des éléments bâtis (corps principal ou pignon, clôtures, garages,...) de manière continue.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des autres dispositions que celles définies dans les règles générales pourront être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants :

- pour une construction en prolongement d'un corps de bâtiment existant,
- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain,
- en raison de conditions d'accès spécifiques à la parcelle,
- pour des raisons de conceptions architecturales bioclimatiques ou valorisant les performances énergétiques du bâtiment.
- dans le cas d'un projet architectural significatif
- pour respecter les servitudes existantes

ARTICLE 1AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les implantations des constructions devront être favorables à une conception bioclimatique des bâtiments.



ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé **sauf dans la zone 1AU de la Grenouille** :

- dans le secteur 1AUa : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 20% de la surface du terrain,
- dans le secteur 1AUB : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25% de la surface du terrain,
- dans le secteur 1AUC : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 35% de la surface du terrain,

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur

Hauteur

Dans la zone 1AU de l'Artaude, la hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Dans la zone 1AU de la Grenouille :

- dans le secteur 1AUa1 : la hauteur est limitée à 6 mètres,
- dans le secteur 1AUa2 : les futures constructions devront être de plain pied. Un étage est autorisé dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment,
- dans le secteur 1AUB : la hauteur est limitée à 6,5 mètres. Un étage supplémentaire est autorisé sous réserve de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment,
- dans le secteur 1AUC : la hauteur est limitée à 9,5 mètres. Un étage supplémentaire est autorisé sous réserve de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

Dans le cas de parking semi enterré, leur hauteur ne devra pas dépasser 50 cm du terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle locale.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Dans la zone 1AU de la Grenouille :

L'aspect extérieur des futures constructions devra être compatible avec les images de référence présentées dans les orientations d'aménagement. De ce fait, toute architecture de type néo-régional ou néo-rural est proscrite.

Architecture

Dans la zone 1AU de la Grenouille :

L'architecture contemporaine et bioclimatique est à privilégier.

Une diversité architecturale entre sous-secteurs devra être réalisée.

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale du bâti : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

Sont notamment interdits tous pastiches architecturaux et édifices ornementaux.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

De préférence, les façades principales seront orientées au Sud.

Aspect des constructions

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

L'utilisation de matériaux favorisant la Qualité Environnementale des Bâties (structure bois, isolation par l'extérieur,...) est autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

Toitures

Les toitures seront en terrasse ou éventuellement à simple ou double pente. Les toitures terrasses devront offrir au moins une des fonctions suivantes : terrasse de logement et/ou toiture végétalisée et/ou stockage des eaux de pluie et/ou accueil d'installations solaires.

Pour les toitures en pente, l'inclinaison et l'orientation des toitures devront permettre d'offrir un compromis entre bonnes conditions d'implantation de systèmes solaires (rendement) et intégration paysagère.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies, qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1 mètre. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local,
- soit de ganivelles.



En façade sur rue, les clôtures seront constituées d'un muret surmonté de grille à barreaudage, métal tressé ou serrurerie.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires devront être implantés de telle sorte qu'ils assurent une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et ou dans le milieu environnant.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Principes généraux

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

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement devront être réalisées en priorité en sous-sol ou intégrées à la construction. Lorsque les espaces de stationnement ne sont pas réalisés en sous sol, ils doivent être traités en surface perméable de type végétalisée par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- Le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitations :

1 par logement pour les T1,

1,5 par logement pour les T2 et T3,

2 places par logement à partir du T4.

Pour les constructions à usage de bureaux :



Une place pour 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de commerces :

Une place pour 40m² de SHON.

Pour les constructions à usage artisanat :

Une place pour 100m² de SHON.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie :

Une place par chambre.

Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

Traitement du stationnement

Sous secteur 1AUa

Au minimum 1 place par logement sera couverte (enterrée, en garage,...) et l'autre place pourra être aménagée sur la parcelle.

Sous secteurs 1AUb

Au minimum 1 place par logement sera couverte (enterrée, en garage,...). Les autres places seront soit accessibles depuis la voie, soit aménagées sur la voirie (stationnement longitudinal et/ou stationnement en poches).

Sous secteurs 1AUc

Au minimum 1 place par logement sera intégrée au bâti (en semi-enterré, enterré ou dans le volume bâti).

Dans le cas d'une opération visant à limiter la place de la voiture dans un îlot, les espaces de stationnement mutualisés sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie, 50% du stationnement devra être enterré ou semi-enterré.

Cycles

Pour les constructions à usage d'habitation, les locaux pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte ou intégrés aux constructions, doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant.

Pour les autres constructions (commerces, équipements,...), des places de stationnement deux roues seront prévues. Elles pourront être abritées et devront être facilement accessible depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être aménagés et composés à la manière des parcs, jardins, aire de jeux... Ils seront densément plantés d'espèces compatibles avec le milieu environnant et plantés de massifs arbustifs à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Ces arbres de haute tige peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.



Les haies devront être composées d'essences locales.

Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération, il sera créé un espace collectif aménagé et planté.

La totalité des unités foncières doivent être débroussaillé et maintenu en état débroussaillé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le COS est limité à 0,25

Dans le secteur 1AUa1 : le COS est limité à 0,3

Dans le secteur 1AUa2 : le COS est limité à 0,15

Dans le secteur 1AUb : le COS est limité à 0,4

Dans le secteur 1AUc : le COS est limité à 0,85



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II - ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux sites non encore équipés et destinés à accueillir à moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Les sites concernés présentent chacun une certaine sensibilité à prendre en compte. Ils ne pourront être urbanisés qu'après modification du P.L.U. et dès lors que toutes les études nécessaires à leur préservation et leur mise en valeur seront réalisées :

- Zone 2AU « **La Grenouille** » : il s'agit du secteur d'extension du quartier durable, secteur devant accueillir de l'habitat et le projet de collège.
- Zone 2AU « **L'Artaude** » : site sensible du point de vue patrimonial, compte tenu de la proximité de la Villa de Mandrot (Monument Historique - Le Corbusier). Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après défini des prescriptions architecturales et paysagères fortes, en lien avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

La zone 2AU est concernée par le Plan de Prévention des Risques dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPR doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.

Les occupations ou utilisation du sol ne seront admises que si elles ne portent pas atteinte à la préservation de la zone humide,

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2.



ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être autorisé, un équipement public doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 6 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti.



ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principe :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Un secteur Ap inconstructible est créée afin de prendre en compte la qualité paysagère et environnementale des lieux (ZNIEFF, PPR,)

La zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPR doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.

Les autorisations et utilisations du sol admises dans la zone A ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du CU. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du CU au titre de l'accessibilité des moyens de secours et des dispositions de la circulaire n°465 du 10/12/51 au titre de la défense en eau d'incendie.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.
L'extraction de terre y est strictement interdite

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS



Dans l'ensemble de la zone, hormis dans le secteur Ap, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :
 - Les bâtiments techniques
 - Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La superficie hors œuvre brut maximale autorisée est de 260 m², dont 200 m² de superficie hors œuvre nette maximale, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée
 - l'aménagement de bâtiments existants de caractère, en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole.
 - Les installations classées
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :
 - Les affouillements et exhaussements de sol

Dans le secteur Ap, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :
 - Les ouvrages techniques y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

Dans le cas de changement de destination de bâtiment agricole identifié au titre de l'article L 123-3.1, le changement de destination vers l'habitat et l'hôtellerie, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - ACCES ET VOIRIE

Ces voies de desserte devront être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur de la chaussée soit inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur Ap concerné par la future voie de liaison ouest, à l'exception de la création d'accès réservés à la réalisation de cette future voie, tout nouvel accès sur cette nouvelle voie sera interdit.

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Alimentation en eau potable

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.



Assainissement

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Réseaux électriques

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35m de l'axe de la RD559 pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone (piste cyclable comprise),
- 25m de l'axe de la RD559 pour les autres constructions (piste cyclable comprise),
- 10m de l'alignement des autres voies .

Dans le secteur Ap concerné par la future voie de liaison ouest, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de cette future voie.

6.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aménagements et extensions limitées aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes et dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4m des limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant,
- pour les serres qui peuvent être implantées en limite séparative lorsque leur hauteur, en tous points du bâtiment n'excède pas 3,50m,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation au maximum à 30 mètres des bâtiments techniques existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou juridiques dûment démontrés.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation faisant appel aux essences locales.

Les essences devront être choisies parmi celles préconisées dans l'annexe du présent règlement.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- un secteur Nc réservé aux campings,
- un secteur Nga qui recouvre le secteur des cabanons du Pin de Galle concerné par des risques naturels importants (zone rouge du PER valant PPR),
- un secteur Ngb qui recouvre le secteur des cabanons du Pin de Galle concerné par des risques naturels moins importants (zone bleue du PER valant PPR),
- un secteur Nh qui permet la construction ponctuelle de nouvelles habitations, de constructions artisanales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au niveau du quartier des Clapiers,
- un secteur NL qui correspond principalement aux espaces naturels boisés significatifs de la commune ainsi qu'à la bande littorale à préserver au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme,
- un secteur Np qui recouvre diverses structures d'équipements publics existants dont l'IME Bel Estello, le Centre Départemental de l'Enfance le centre loisirs de l'Acacias d'Argent ainsi que le domaine sportif de La Bâtie,
- un secteur Npn qui correspond au site devant accueillir le projet du Parc Nature et ses extensions,
- un secteur Ns qui recouvre l'emprise de la Batterie de Cap Garonne où se posent des enjeux supracommunaux de reconversion,
- un secteur Nv qui recouvre les villages vacances et camping.
- un secteur Nfg correspondant au Fortin de la Gavresse où sont autorisés les travaux de réhabilitation, ainsi que le changement de destination vers des activités économiques et sociales,

La zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPR doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.

Les occupations ou utilisation du sol ne seront admises que si elles ne portent pas atteinte à la préservation de la zone humide,

Les autorisations et utilisations du sol admises dans la zone A ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du CU. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du CU au titre de l'accessibilité



des moyens de secours et des dispositions de la circulaire n°465 du 10/12/51 au titre de la défense en eau d'incendie.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. En zone N uniquement :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m²,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'activités existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante,
- les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone,
- les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. En secteur Nv uniquement :

- la modification et la réhabilitation des bâtiments existants sont admises à condition que l'emprise au sol des bâtiments ne soit pas augmentée et que la destination reste liée à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (promenade, détente, loisirs et sports de plein air, restauration).

2.3. En secteur NL uniquement :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires à l'entretien et à la fréquentation des plages,
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,



- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher.

2.4. En secteur Nga uniquement et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux, à la conservation du site et de ne pas aggraver les risques naturels :

- Les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas aggraver les risques de glissements de terrains, les chutes de blocs de pierres et écroulements rocheux et leurs effets.
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations implantées antérieurement à l'approbation du Plan d'Exposition aux Risques (PER) à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les travaux et installations destinés à surveiller et à réduire les conséquences des risques naturels.
- Les travaux et installations permettant d'accéder soit à une zone exposée à de moindres risques (zone bleue) ou à une zone dans laquelle il n'y a pas de risques prévisibles à condition que ces travaux et installations permettent de surveiller et réduire les conséquences des risques et de ne pas aggraver leurs effets.

2.5. En secteur Ngb uniquement et au delà d'une bande de 15m de large comptée à partir de la limite du secteur Nga:

- Les travaux de remblaiement, d'excavation et d'affouillement, de moins de 2m de hauteur et de moins de 30m² de surface, ayant pour objet d'assurer une meilleure stabilité des terrains et des constructions.
- Le dépôt et le stockage des matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge des terrains inférieure à 4t/m².
- Les travaux confortatifs et l'aménagement des bâtiments existants, dans la limite du volume bâti à condition de ne pas aggraver les risques naturels de mouvements des terrains et leurs effets.
- l'extension mineure de bâtiments existants, justifiée par l'amélioration des conditions sanitaires (WC, salle d'eau...) limitée à une emprise au sol de 5m² et à condition de ne pas aggraver les risques naturels et leurs effets. Cette extension ne peut être accordée plus d'une fois.
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre de bâtiments existants au 26 Avril 1991 dans le respect des prescriptions réglementaires du PER valant PPR.

2.6. En secteur Nh uniquement :

- dans les zones d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique, les nouvelles constructions à destination d'habitat, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager et que leur SHON ne dépasse pas 250 m²,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à destination d'habitat, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m², que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m²,
- les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone et qu'ils s'implantent à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
- les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à destination d'habitat et que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m².



2.7. En secteur Np uniquement :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux,
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipements publics à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux,
- la couverture de la piscine existante sur le site de l'Acacia d'Argent à condition qu'elle s'intègre avec l'environnement paysager et naturel,
- dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique au niveau du site de l'Acacia d'Argent, la construction d'un local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial, en extension d'une construction existante, lié à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (promenade, détente, loisirs et sports de plein air, restauration).

2.8. En secteur Npn uniquement :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol liées à la création et au fonctionnement du Parc Nature ainsi que les occupations et utilisations du sol liées à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (promenade, détente, loisirs et sports de plein air) sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux.

2.9. En secteur Ns uniquement :

A condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux, sont autorisés :

- les travaux d'aménagement, de réfection, de changement de destination (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) dans les bâtiments repérés au titre de l'article L 123-1.-5.7 du Code de l'Urbanisme,
- la démolition et la reconstruction à l'identique conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme des bâtiments non repérés au titre de l'Article L 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme ainsi que leur changement de destination (hébergement hôtelier, bureaux, commerces et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif),
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.10. En secteur Nc uniquement :

- les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles et les constructions nécessaires au fonctionnement des campings sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent avec le caractère naturel et paysager du site,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

2.10. En secteur Nfg uniquement :

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements



démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,

- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
- les travaux de réhabilitation des bâtiments existants et le changement de destination vers des activités sociales et économiques sous réserve qu'ils s'intègrent avec le caractère naturel et paysager du site et respectent l'identité architecturale et patrimoniale des lieux

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Nga et Ngb :

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le secteur Np concerné par la future voie de liaison ouest, à l'exception de la création d'accès réservés à la réalisation de cette future voie, tout nouvel accès sur cette nouvelle voie sera interdit.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

Dans les secteurs Nga et Ngb :

Non réglementé

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Zone N à l'exception des secteurs Nga et Ngb

Eau



Toute construction ou installation à usage d'habitation existante ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public communal d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, l'assainissement individuel sera autorisé conformément à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables au système d'assainissement non collectif et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements devront être en cohérence avec les prescriptions du Schéma Directeur Pluvial annexé au PLU. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées étant interdite, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales, ou, dans l'absence de ceux-ci vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain.

4.2. Secteurs Nga et Ngb

Toutes les eaux, quelles que soient leur nature et leur provenance doivent être collectées et évacuées hors de la zone de risque par des dispositifs étanches. Cette étanchéité doit être assurée, même en cas de mouvements limités de l'assise des réseaux.

Les rejets doivent obligatoirement être raccordés aux réseaux publics collectifs. L'assainissement autonome est interdit.

Les réseaux porteurs de fluide doivent faire l'objet de vérifications périodiques afin de détecter les fuites éventuelles et procéder immédiatement à leur réparation.

La réparation même partielle des réseaux porteurs de fluide doit être réalisée de telle façon que les parties rénovées puissent supporter sans dommages des mouvements d'ampleur limitée de leur assise.

Le pompage ou le puisage des eaux souterraines sont interdits.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :



- 35m de l'alignement de la RD 559,
- 10m de l'alignement de la RD 2086, RD 42 et RD 86,
- 5m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

Dans le secteur Np, le local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial autorisé à l'article N2.7 sur le site de l'Acacia d'Argent doit être implanté à l'intérieur de la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

Dans le secteur Np concerné par la future voie de liaison ouest, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de cette future voie.

Dans le secteur Nh, en dehors des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes, les futures constructions à destination d'habitat et leurs annexes, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines.

ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Dans le secteur Np, le local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial autorisé à l'article N2.7 doit être implanté à l'intérieur de la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

Dans le secteur Nh, en dehors des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes, les futures constructions à destination d'habitat, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant,
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines.

ARTICLE N 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, hormis :



Dans le secteur Np, le local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial autorisé à l'article N2.7 doit être implanté à l'intérieur de la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

Dans le secteur Nh, en dehors des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes, les futures constructions à destination d'habitat, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes devront être implantées dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

ARTICLE N 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7m.

En secteur Ngb : les hauteurs initiales des constructions existantes par rapport au terrain naturel doivent être maintenues. Les extensions mineures admises ne doivent pas excéder les hauteurs initiales des constructions existantes auxquelles elles se rattachent.

10.3 – Des hauteurs différentes du 10.2. peuvent être admises :

- pour les constructions nouvelles concourant aux missions de services publics,
- en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante,
- pour les installations et constructions liées au Parc Nature.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1. En zone N à l'exception des secteurs Nga et Ngb

Les constructions, de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur en pierre locale de hauteur limitée à 0.80 mètres,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local.



11.2. Secteurs Nga et Ngb

Afin d'éviter la dégradation du caractère et de l'image du secteur du Pin de Galle, toutes les interventions tendant à restaurer, à conforter, aménager ou reconstruire les bâtiments à l'identique après sinistre devront respecter le caractère originel du site, à savoir une urbanisation spontanée de cabanons de pêcheurs.

11.2.2. Couvertures

Pentes : La pente des toitures ne doit pas excéder 30%. Les toitures doivent être à une ou deux pentes. Les faîtages doivent être parallèles ou perpendiculaires à la pente. Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux : Les couvertures des toitures doivent être en matériaux légers (plaques ondulées métalliques ou ciment..., dans les tons ocres ou de couleur s'apparentant à celle de la tuile). Les génoises, même au dessus des ouvertures sont à exclure.

Souches : Les souches de cheminées doivent être placées près du faîtage et de préférence en pignon.

11.2.3. Aspect des façades et revêtements

Matériaux : Toute nouvelle maçonnerie est à proscrire. Seuls des matériaux rappelant la vocation originelle du site (cabanons) tel que des matériaux périssables ou de récupération ou encore des matériaux rappelant l'environnement boisé du site du « Pin de Galle » seront autorisés.

Menuiseries : Les fenêtres doivent être en bois plein ou à carreaux carrés, ou menuiseries métalliques laquées. La couleur des menuiseries devra respecter la palette de couleur déposée en mairie.

Les portes ainsi que les portails de garage à bateaux doivent être en bois plein. Les volets doivent être en bois plein ou à lames horizontales. Les volets roulants sont interdits.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures ne peuvent être exécutées que sur prescriptions géotechniques adaptées à la nature des risques. Elles doivent être légères avec ou sans végétation grimpante.

Dans les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques, les seules clôtures autorisées sont celles constituées d'un simple grillage sans mur de soubassement.

Murs de soutènement : Ils ne peuvent être exécutés que sur prescriptions géotechniques adaptées à la nature des risques.

Terrasses : Les terrasses sur pilotis sont interdites. Les terrasses en aménagements de sols peuvent être exécutés que sur prescriptions géotechniques adaptées à la nature des risques.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.



12.3. Pour les campings, les PRL :

1 place par emplacement sur ce dernier et une place visiteurs pour 3 emplacements créés.

12.4. Les secteurs Nga et Ngb ne sont pas réglementés.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. En secteurs Nga et Ngb :

Le déboisement est interdit.

Les surfaces dénudées quelle qu'en soit la nature, ou dont la couverture végétale est clairsemée, doivent faire l'objet d'une végétalisation adaptée.

Le dallage de la totalité de la parcelle est interdit.

13.3. Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

13.4. Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.

ARTICLE N 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dans l'ensemble de la zone hormis dans le secteur Nc :

Non réglementé.

14.2. Dans le secteur Nc :

Le nombre maximal d'emplacements pour les campings est fixé à 50 par hectare.





ANNEXES

Essences pour les plantations et les haies

ARBRES DE TAILLE MOYENNE À GRANDE (15 -30 m)

Chêne pubescent - *Quercus pubescens*
Frêne - *Fraxinus oxyphylla*
Micocoulier - *Celtis australis*
Mûrier blanc - *Morus alba*
Sophora du Japon - *Sophora japonica*
Tilleul argenté - *Tilia tomentosa*

ARBRES DE PETITE TAILLE (8 - 15 m)

Arbre de Judée - *Cercis siliquastrum*
Érable de Montpellier - *Acer monspessulanum*
Frêne à fleurs - *Fraxinus ornus*
Lilas des Indes - *Melia azedarach*
Savonnier - *Koelreuteria paniculata*

ARBRES PERSISTANTS

Chêne vert - *Quercus ilex*
Laurier sauce - *Laurus nobilis*
Palmier - *Chamærops humilis*
Troène du Japon - *Ligustrum japonicum*

ARBRES FRUITIERS (petite taille)

Abricotier - *Prunus armeniaca*
Amandier - *Prunus amygdalus*
Cerisier - *Prunus avium*
Cognassier - *Cydonia oblonga*
Figuier - *Ficus carica*
Grenadier (arbuste) - *Punica granatum*
Griottier - *Prunus cerasus*
Jujubier - *Zizyphus jujuba*
Néflier du Japon - *Eriobotrya japonica*
Pêcher - *Prunus persica*
Plaqueminier - *Diospyros kaki*
Prunier - *Prunus domestica*

ARBRES ET ARBUSTES PERSISTANTS POUR HAIES HAUTES

Fusain du Japon - *Euonymus japonica*
Laurier rose - *Nerium oleander*
Laurier sauce - *Laurus nobilis*
Laurier tin - *Viburnum tinus*
Pistachier térébinthe - *Pistacia terebinthus*
Pittospore - *Pittosporum tobira*

ARBUSTES PERSISTANTS POUR HAIES BASSES

Buis - *Buxus sempervirens*
Myrte - *Myrtus communis*



Romarin - Rosmarinus officinalis
Germandrée - Teucrium fruticans

ARBUSTES A FLEURS POUR MASSIFS ET HAIES LIBRES

Abelia - Abelia grandiflora
Amélanancier - Amelanchier ovalis
Ceanothe - Ceanothus arboreus
Cognassier du Japon - Chænomeles japonica
Coronille - Coronilla emerus
Gattilier - Vitex agnus-castus
Kolkwitzie - Kolkwitzia amabilis
Lilas - Syringa vulgaris
Oreille de lièvre - Bupleurum fruticosum
Sauge de Jérusalem - Phlomis fruticosa

PLANTES GRIMPANTES

Glycine - Wisteria sinensis *
Jasmin blanc - Jasminum officinalis *
Lierre - Hedera helix
Passiflore - Passiflora cærulea *
Rosier banks - Rosa banksiæ *
Trompette de Jéricho - Campsis radicans *
Vigne - Vitis vinifera *
Vigne vierge - Parthenocissus quinquefolia *
Vigne vierge - Parthenocissus tricuspidata "veitchii"
(* : plantes nécessitant un support)