

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

**L
E**

**B
O
U
L
O
U**

RÈGLEMENT

Approbation par DCM du 01.12.2011

TABLE DES MATIÈRES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	4
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB	10
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC	16
CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UD	22
CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE	27
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	33
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU	33
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU	39
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU	42
III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	45
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	45
IV -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	49
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N	49

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

La zone UA délimite la partie dense agglomérée du cœur ancien de la ville, au caractère architectural et patrimonial affirmé.

Il s'agit d'une zone, édifiée de manière générale en ordre continu, à vocation d'accueil d'habitat, de services et d'activités commerciales, d'équipements publics.....conformément aux articles 1 et 2.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002

- l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à destination d'activités industrielles.
2. Les constructions à destination d'activités commerciales d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 200m²
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article UA 2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
6. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
7. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
8. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation; leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les constructions à destination d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants;
3. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 2,50m de hauteur hors-tout et 20 m² de superficie (SHOB).
4. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des

possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

1 - Desserte en eau potable

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

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau séparatif.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

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

3 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions existantes dans le voisinage, par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises en fonction du tissu urbain avoisinant et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur de 15m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site de ces constructions et leur composition générale.

3. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

> le terrain voisin n'est pas construit

> il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative

La distance de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

5. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives (et éventuellement au delà des 15m) sous les réserves édictées à l'article UA 2.

ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions préexistantes. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, après avis des services compétents, dans le cas d'alignement sur les immeubles voisins ou d'amélioration de l'aspect architectural ou encore selon la topographie des lieux ou le contexte.

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction, mesurée au droit du mur, (exception faite des ouvrages techniques publics et des bâtiments publics) ne peut excéder 15m hors tout; toutefois, si dans une même rue, deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ces immeubles voisins.

Seule une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

La hauteur est fixée à 2,50 mètres pour les constructions annexes

ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - alinéa **a) Dispositions générales**

ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.... **ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.**

a) Dispositions générales

1. Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les matériaux de façade doivent être réalisés en crépis fins ou talochés; les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Dans le cas d'une rénovation, si les façades traditionnelles ne peuvent être conservées, elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.

- Les souches de cheminées doivent être simples et ne pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral

2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33% et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge ou couleur terre.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

- Les souches de cheminées doivent être simples, enduites et teintées comme les façades.

3. Ouvertures

Les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

4. Ouvrages en saillie : d'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation peut être interdit

5. Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade. La couleur des menuiseries doit être recherchée dans la même gamme de couleur que les façades.

b) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

c) Antennes paraboliques : elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

d) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

e) Panneaux solaires photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

f) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent :

- être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

- respecter la hauteur des clôtures fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 1,30 m hors-tout sur les voies publiques ou privées et 1,80m hors-tout sur les limites séparatives.

Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine ou sur voie publique, cette hauteur pourra être réduite, après avis du Service urbanisme de la commune.

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

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

* Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, une place de stationnement logement

* Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, tertiaire, de service, administratif, équipement public, une place de stationnement par 25m² de SHON. Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

* Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins :

- pour les constructions à destination de logements à partir de 250m² de SHON : 1 place de stationnement deux-roues (1,5m²) par logement
- pour les constructions à destination activité, commercial, tertiaire, de service, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration < à 100m² de SHON : 1 place de stationnement deux-roues (1,5m²) pour deux places de stationnement véhicules.
- pour les constructions à destination activité, commercial, de service, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration = ou > à 100m² de SHON : 2 places de stationnement deux-roues (3m²) par tranche de 100m² de SHON.

Seule une impossibilité dûment démontrée peut permettre de déroger à ces règles.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300m maximum, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.123-1-2, L.332-7-1, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

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

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone constituée des faubourgs de la ville et des extensions urbaines, à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics, de services et d'activités commerciales, conformément aux articles UB 1 et UB 2.

Elle comprend deux secteurs UBa et UBb où la hauteur est différente.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002

- l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

- la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à destination d'activités industrielles.
2. Les constructions à destination d'activités commerciales d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 200m².
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées à l'article UB 2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
6. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
7. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
8. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation; leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
3. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
 - pour les garages de ne pas dépasser 2,50m de hauteur hors-tout et 20 m² de superficie (SHOB).
 - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine.....) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 10 m² de superficie, 2,50m de hauteur.
4. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

1 - Desserte en eau potable

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

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau séparatif.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

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

3 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UB 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4m des voies et impérativement à 12m de l'axe de la voie ferrée.

* En référence à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, et pour ce qui concerne l'Autoroute A9 ainsi que la RD 900, les constructions doivent respecter, à compter de l'axe des voies, un recul de 50m de l'A9 et de 35m de la RD 900.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et notamment

- s'il existe dans le voisinage des constructions différemment édifiées
- le long des voies intérieures (à l'exception des voies périphériques) des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes

3. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2m minimum des voies et emprises publiques.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble, ainsi que lors de la création des groupes d'habitations et de lotissements. Des bâtiments jointifs peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies; ils doivent être de hauteur sensiblement égale. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
3. Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article UB2.
4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.
5. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - peut se réaliser à 2m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes sous les réserves énoncées à l'article UB2 et ainsi qu'aux piscines.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur ne peut excéder 10,50 m hors-tout.

Cette hauteur est portée à :

- 14,00m dans le secteur UBa
- 8,00m dans le secteur UBb
- 2,50m pour les constructions annexes

Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

ARTICLE UB 11: L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - alinéa a) Dispositions générales

ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

a) Dispositions générales

1. Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les matériaux de façade doivent être réalisés en crépis fins ou talochés; les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Dans le cas d'une rénovation, si les façades traditionnelles ne peuvent être conservées, elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.

2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33% et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge ou couleur terre.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

- Les souches de cheminées doivent être simples, enduites et teintées comme les façades.

3. Ouvrages en saillie : d'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation peut être interdit.

4. Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade. La couleur des menuiseries doit être recherchée dans la même gamme de couleur que les façades.

b) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

c) Antennes paraboliques : elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

d) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

e) Panneaux solaires photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

f) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent :

- être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

- respecter la hauteur des clôtures fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 1,30m hors-tout sur les voies publiques ou privées et 1,80m hors-tout sur les limites séparatives.

Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine ou sur voie publique, cette hauteur pourra être réduite, après avis du Service urbanisme de la commune.

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

ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, une place de stationnement par 50m² de SHON.
- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, une place de stationnement par 25m² de SHON. Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.
- Pour les hôtels, une place de stationnement ou de garage par chambre
- Pour les restaurants et cafés, une place de stationnement par 10m² de SHON.

Si la construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre

* Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins :

- pour les constructions à destination de logements à partir de 250m² de SHON : 1 place de stationnement deux-roues (1,5m²) par logement
- pour les constructions à destination activité, commercial, tertiaire, de service, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration < à 100m² de SHON : 1 place de stationnement deux-roues (1,5m²) pour deux places de stationnement véhicules.
- pour les constructions à destination activité, commercial, de service, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration > ou = à 100m² de SHON : 2 places de stationnement deux-roues (3m²) par tranche de 100m² de SHON.

Seule une impossibilité dûment démontrée peut permettre de déroger à ces règles.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300m maximum, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.123-1-2, L.332-7-1, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

QUALIFICATION DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités à caractère touristique (de type thermalisme, hôtellerie, restauration, camping, loisirs.....).

Elle comporte un secteur spécifique UCa correspondant aux campings existants (Les Olivettes face aux Thermes & le camping des Oliviers, route d'Argelès)

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

-la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, exploitation agricole ou forestière ou d'entrepôt.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées à l'article UC 2.
3. Les constructions à destination d'habitation sauf celles indiquées à l'article UC 2.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
3. En secteur UCa, seuls sont autorisés les campings-caravanings (ainsi que leur extension mesurée ou réaménagement), les habitations légères de loisirs ainsi que les installations touristiques ou commerciales pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.
4. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition de ne pas dépasser 10 m² de superficie et 2,50m de hauteur.
5. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

1 - Desserte en eau potable

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

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau séparatif.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

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

3 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UC 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m des voies et impérativement à 12m de l'axe de la voie ferrée.

* En référence à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme et pour ce qui concerne la RD 900 les constructions et installations doivent respecter, à compter de l'axe des voies, un recul de 35m de la RD 900.

Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minima ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

- 7,00 mètres de la RD900

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra également autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

2. Des conditions différentes peuvent être exceptionnellement acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées en cas de bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale qui peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 8m.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UC 10: LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction ne peut excéder celles des constructions pré-existantes. Toutefois cette hauteur peut être dépassée après avis des services compétents, dans le cas d'alignement sur les immeubles voisins ou d'amélioration de l'aspect architectural

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 13,00 m hors-tout. Pour les constructions à destination d'habitation telles que définies à l'article UC 2, la hauteur est fixée à 8,00m et à 2,50m pour les constructions annexes. Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - alinéa a) Dispositions générales

ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

Les habitations légères de loisirs dérogent, du fait de leur nature même, aux dispositions générales sous réserve de veiller à leur qualité et à leur intégration dans l'environnement.

a) Dispositions générales

1. Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33% et seront en tuiles canal ou tuiles grandes ondes de teinte rouge ou terre ou encore en panneaux de couverture adaptés (bac acier, aluminium laqué, panneaux ondulés.....).

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

- Les souches de cheminées doivent être simples et ne pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral

3. Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade. La couleur des menuiseries doit être recherchée dans la même gamme de couleur que les façades,

b) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

c) Antennes paraboliques : elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

d) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

e) Panneaux solaires photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

f) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent :

- être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

- respecter la hauteur des clôtures fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 1,30 m hors-tout sur les voies publiques ou privées et 1,80m hors-tout sur les limites séparatives.

Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine ou sur voie publique, cette hauteur pourra être réduite, après avis du Service urbanisme de la commune.

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

ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

- a) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- b) Pour les résidences de tourisme : un emplacement de stationnement pour 80m² de SHON.
- c) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de salle de restaurant ou de café.
- d) Pour les camping-caravanings : le nombre de places de stationnement doit être au moins égal au nombre d'emplacements.
- e) Pour les habitations légères de loisirs : une place de stationnement par unité.
- f) Pour les constructions autorisées à destination d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.

Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

* Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins :

- pour les constructions < à 100m² de SHON : 1 place de stationnement deux-roues (1,5m²) pour deux places de stationnement véhicules.
- pour les constructions > ou = à 100m² de SHON : 2 places de stationnement deux-roues (3m²) par tranche de 100m² de SHON.

Seule une impossibilité dûment démontrée peut permettre de déroger à ces règles.

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

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

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

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,40.

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UD

QUALIFICATION DE LA ZONE UD

Il s'agit de la zone à destination d'habitat - Les Chartreuses - spécifiquement résidentielle et située à l'extérieur du périmètre urbanisé de la ville.

Cette zone étant extrêmement sensible au regard du risque feux de forêt, les conditions d'occupation et d'utilisation du sol y sont particulièrement restrictives.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à destination d'activités industrielles.
2. Les constructions à destination d'activités commerciales d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 200m².
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
6. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
7. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
8. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les constructions à usage d'habitation; les aménagements ou extensions des habitations existantes sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 50m² de surface hors-oeuvre nette (SHON) supplémentaire.
2. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
 - pour les garages de ne pas dépasser 2,50m de hauteur hors-tout et 20 m² de superficie (SHOB).
 - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine.....) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 10 m² de superficie, 2,50m de hauteur.
3. Les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.
4. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les constructions, installations, aménagement des sols, affouillements et exhaussements liés aux ouvrages techniques et ouvrages d'art nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

ARTICLE UD 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

1 - Desserte en eau potable

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

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau séparatif.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

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

3 - Réseaux divers: Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE UD 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UD 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UD 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

3. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - peut se réaliser à 2m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UD 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 6 m.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UD 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UD 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 m hors-tout. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé, à l'exception des bâtiments et équipements publics et sauf adaptation mineure en raison du relief.

Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

La hauteur est fixée à 2,50m pour les constructions annexes

ARTICLE UD 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - alinéa a) Dispositions générales

ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

a) Dispositions générales

1. Façades

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les matériaux de façade doivent être réalisés en crépis fins ou talochés; les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33% et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

- Les souches de cheminées doivent être simples, enduites et teintées comme les façades.

3. Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade. La couleur des menuiseries doit être recherchée dans la même gamme de couleur que les façades.

b) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

c) Antennes paraboliques : elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

d) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

e) Panneaux solaires photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

f) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent :

- être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

- respecter la hauteur des clôtures fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 1,30 m hors-tout sur les voies publiques ou privées et 1,80m hors-tout sur les limites séparatives.

Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine ou sur voie publique, cette hauteur pourra être réduite, après avis du Service urbanisme de la commune.

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

ARTICLE UD 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

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

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

Pour les constructions commerciales, tertiaires et équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

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

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

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

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE UD 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,10.

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

CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

QUALIFICATION DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées, commerce, artisanat, services, bureaux, activités tertiaires.....

Elle comporte deux secteurs : un secteur UEa et un secteur UEb où la hauteur est différente.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées à l'article UE 2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, de la commune ou de l'intercommunalité et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation; leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone dans la limite de 70 m² de SHON; de plus, l'habitation doit être intégrée au bâtiment d'activité et limitée à un seul logement; le bâtiment d'activité doit être d'une superficie au moins équivalente à la superficie de l'habitation.
3. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition de ne pas dépasser 10 m² de superficie et 2,50m de hauteur.
4. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les constructions, installations, aménagements et dépôts ainsi que les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

ARTICLE UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des

possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

1 - Desserte en eau potable

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

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau séparatif.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

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

3 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10m des voies et impérativement à 12m de l'axe de la voie ferrée.

* En référence à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, et pour ce qui concerne l'Autoroute A9 ainsi que la RD 900, les constructions doivent respecter, à compter de l'axe des voies, un recul de 50m de l'A9 et de 35m de la RD 900.

Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minima ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

a) 8,50 mètres de l'autoroute A9.

b) 7,00 mètres de la RD900

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra également autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

2. Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, où encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou

d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions seront édifiées, soit en mitoyenneté, soit à 4m des limites séparatives.

2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant

ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 13,00 m hors-tout.

En secteur UEa, la hauteur est fixée à 23m.

En secteur UEb, la hauteur est fixée à 15m.

Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

La hauteur est fixée à 2,50m pour les constructions annexes;

ARTICLE UE 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - alinéa a) Dispositions générales

ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

a) Dispositions générales

1. Toitures

Les toitures auront une pente pouvant être comprise entre 15% et 25%, sauf en cas de toiture en tuiles où la pente sera comprise entre 30 et 33%.

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

Dans le cas d'énergie renouvelable, les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.

2. Façades

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...). Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

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

b) Zones de stockages extérieurs

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3m et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel.

c) Enseignes et préenseignes

Elles doivent être traitées avec un souci d'insertion particulier, c'est à dire faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, couleurs et proportions). Elles ne doivent pas être édifiées au-dessus des pignons et égouts de toitures.

Les enseignes de type totems sont interdites, à l'exception des enseignes à usage de signalisation publique.

d) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

e) Antennes paraboliques : elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

f) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

g) Panneaux solaires photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

h) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent :

- être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

- respecter la hauteur des clôtures fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 1,30 m hors-tout sur les voies publiques ou privées et 1,80m hors-tout sur les limites séparatives.

Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine ou sur voie publique, cette hauteur pourra être réduite, après avis du Service urbanisme de la commune.

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

ARTICLE UE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

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

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil.

Pour les constructions neuves ou rénovées admises sur la zone, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Il doit être aménagé au minimum :

- une place de stationnement pour 25 m² de SHON pour les activités spécialisées, tertiaires, artisanales et commerciales.....

- une place de stationnement par chambre d'hôtel

- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

- une place de stationnement réservée au personnel à raison d'une place pour trois emplois.

- une place de stationnement par logement autorisé

Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

* Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins :

- pour les constructions < à 100m² de SHON : 1 place de stationnement deux-roues (1,5m²) pour deux places de stationnement véhicules.

- pour les constructions > ou = à 100m² de SHON : 2 places de stationnement deux-roues (3m²) par tranche de 100m² de SHON.

Seule une impossibilité dûment démontrée peut permettre de déroger à ces règles.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

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

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

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

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE UE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La zone se compose de deux secteurs différents : 1AUa et 1AUb.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, ces deux secteurs font l'objet d'études de composition globale traduites sous la forme d'orientations d'aménagement spécifiques déterminant les conditions de l'urbanisation pour chacun de ces secteurs.

Les constructions devront donc être édifiées en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques de chacun des secteurs 1AUa et 1AUb, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011 classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels, les constructions à usage agricole.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. Les villages de vacances.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques de chacun des secteurs 1AUa et 1AUb, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
2. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
5. En secteur 1AUa, les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
 - pour les garages de ne pas dépasser 2,50m de hauteur hors-tout et 20 m² de superficie (SHOB).
 - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine.....) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 10 m² de superficie, 2,50m de hauteur.
6. . En secteur 1AUb, les garages sous réserve de ne pas dépasser 3,50m de hauteur au faîtage.
7. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE 1AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

1 - Desserte en eau potable

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

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 1AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans les deux secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions y compris les garages doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

- En secteur 1AUa, le long de la voie prolongeant la rue de la Méditerranée, les constructions seront édifiées à une distance de 13m par rapport à l'alignement de cette voie (la voie étant considérée dans son ensemble : tous travaux d'aménagement, pistes cyclables, piétonnes, végétalisation....compris), de manière à constituer un front bâti, en référence à l'étude paysagère spécifique "Entrée de ville" et à l'orientation d'aménagement du secteur.

2. Des conditions différentes pourront être acceptées en fonction du projet dans le cadre d'opération (s) d'ensemble .

3. Les piscines doivent respecter un retrait de 2m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE 1AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans les deux secteurs secteur 1AUa et 1AUb, les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 m.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées notamment en fonction du projet dans le cadre d'opération (s) d'ensemble

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sous les réserves énoncées à l'article 2.

5. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

3. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE 1AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU 10 : Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

- La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 12 m hors-tout.
- En secteur 1AUa, la hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 2,50 m.
- En secteur 1AUb, la hauteur maximale des garages est fixée à 3,50m au faîtage.
- Des conditions différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - alinéa a) Dispositions générales

ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

a) Dispositions générales

> Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.
- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.
- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.

- Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

> Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33%, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes. Les toitures ainsi que celles des bâtiments annexes seront en tuiles canal de terre cuite. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, en ne dépassant pas toutefois 30% de la surface couverte du bâtiment. Les terrasses inaccessibles-sont interdites

b) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

* Bâtiments annexes autorisés : Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

e) Panneaux solaires photovoltaïques: ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

f) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation et être traitées simplement. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

- La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie....ne pourra excéder 1,30m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives ;

- dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale

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

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

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Deux places de stationnement par unité de logement.

- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements devra également être prévue, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.

- En secteur 1AUb, il sera exigé une place de stationnement par logement ainsi qu'une place de stationnement visiteur pour 5 logements.

- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

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

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE 1AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités (commerces et services non nuisants) et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la commune.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est donc différée et subordonnée à une (ou des) modification (s) successive(s) du document d'urbanisme nécessitant un regard spécifique, à l'échelle de la (les) zone (s), aboutissant à la production d'une (ou des) orientation(s) d'aménagement.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite, à l'exception toutefois des occupations et utilisations du sol indiquées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.

2. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone, de la commune ou de l'intercommunalité.

ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra, dans tous les cas, de consulter en amont la Communauté de communes des Aspres.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 2AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 2AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 3AU

La zone est strictement destinée à accueillir l'implantation d'activités.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est donc différée et subordonnée à une (ou des) modification (s) successive(s) du document d'urbanisme nécessitant un regard spécifique, à l'échelle de la (les) zone (s), aboutissant à la production d'une (ou des) orientation(s) d'aménagement.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

ARTICLE 3AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite.

ARTICLE 3AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.
2. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone, de la commune ou de l'intercommunalité.
3. Les constructions, installations, aménagements et dépôts ainsi que les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

ARTICLE 3AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra, dans tous les cas, de consulter en amont la Communauté de communes des Aspres.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE 3AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE 3AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 3AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

3AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

ARTICLE 3AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 3AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 3AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 3AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 3AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 3AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE 3AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

QUALIFICATION DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et de son caractère paysager particulier.

Seules y sont autorisées, conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles.

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve :

- d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole
- de la conduite d'une exploitation au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la réglementation en vigueur.

- Dans les mêmes conditions, les constructions destinées à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation sont autorisées.
- Dans les mêmes conditions, sont autorisés la restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'exploitation agricole.

3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :

- d'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit d'apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation
- de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la réglementation en vigueur
- d'être édifiées sur l'îlot principal d'exploitation
- de ne pouvoir être disjointes de l'exploitation après leur construction (constructions intégrées à un bâtiment d'exploitation ou en contiguïté par aménagement ou extension de constructions existantes)

- Les constructions existantes à destination d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension mesurée sans création toutefois de nouveau logement.

4. Dans le cadre de la diversification agricole, les occupations et utilisations des sols relatives à des activités complémentaires ayant pour support l'exploitation agricole, sans toutefois compromettre l'activité principale :

- aménagement de gîtes ruraux & chambres d'hôtes (jusqu'à 5 chambres maximum), ferme-auberge.....sous condition que cet aménagement se réalise dans des bâtiments existants et dans les volumes existants
- camping à la ferme sous réserve d'être limité à six emplacements, d'être situé dans un rayon de 100m de l'un des bâtiments en activité de l'exploitation, avec un maximum d'un camping par exploitation et qu'il n'existe pas d'aménagement similaire autorisé sur les parties de l'exploitation situées sur d'autres communes.

5. Les travaux et équipements nécessaires à la défense contre l'incendie et à la protection contre les inondations.

6. Les constructions, installations, aménagements et dépôts ainsi que les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

ARTICLE A 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

1 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers.

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

1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du Code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R.1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

2. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

3. Pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L215-13 du code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant:

- les travaux de dérivation des eaux
- l'instauration des périmètres de protection

Ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du code de la Santé publique et notamment de l'article L.1321-7.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré en Mairie (article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales).

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

5 - Forages privés

- Toute demande de forage "non domestique" (+ de 1 000m³/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.

- Tout autre forage (arrosage et jardin d'habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonomes, la superficie minimale des terrains permettra :

- d'observer une distance minimale de 35m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement
- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure :

- pour les constructions, à 15 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- pour les serres de culture, les retraits sont fixés à 5 m pour les voies communales, 15 m pour les autres voies

* sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'application de l'article L.111-1-4 pour ce qui concerne le recul de 100m relatif à l'autoroute A9 et la RD 900 (déviation).

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet et et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE A7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L = H/2$), sauf pour les serres où la distance est ramenée à $H/2$ avec un minimum de 3 m.

2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE A 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les serres agricoles susceptibles d'être autorisées ne pourront couvrir une emprise supérieure à 60 % de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

a) La hauteur hors-tout de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics et des bâtiments publics) ne peut excéder:

- 8 m hors tout pour les habitations et les constructions relevant de la diversification agricole
- 13 m hors tout pour les bâtiments d'exploitation.

ARTICLE A 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets peuvent également proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

- Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

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

ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Néant.

ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

IV -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

QUALIFICATION DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

Elle comporte différents secteurs :

- Na correspondant à des campings existants
- Nb correspondant à une carrière en exploitation
- Nep correspondant à un équipement public envisagé (Cimetière)
- Nh correspondant à l'identification de constructions à usage d'habitation éparses.
- Nj correspondant à un secteur de jardins existants

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.
- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.
- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.
- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002
- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;
- la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables, les abris légers pour animaux (type tunnels plastique avec un maximum de 300m²)..... , les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve, qu'ils soient liés à des équipements ou ouvrages publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone, de la commune ou de l'intercommunalité.

2. Dans les secteurs Na, seuls sont autorisés les campings-caravanings (ainsi que leur extension mesurée ou réaménagement), les habitations légères de loisirs ainsi que les installations touristiques ou de loisirs (centre équestre....) et les installations commerciales qui y liées, les constructions nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage dans la limite d'une seule construction autorisée et d'une seule extension mesurée.

3. Dans le secteur Nb, les carrières et leurs installations dans le respect des législations en vigueur; leur modernisation est admise sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

4. Dans le secteur Nep, les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou se révélant nécessaires pour le fonctionnement de la commune ou de l'intercommunalité.

5. Dans le secteur Nh, l'aménagement et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'une seule extension mesurée desdites constructions, dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m² de SHON; sous réserve des dispositions particulières du PPRNP, notamment en fonction de la localisation de la construction.

6. Dans le secteur Nj, les abris de jardins sous réserve qu'ils soient exclusivement destinés au rangement des outils de agricoles, que leur superficie n'excède pas 10m² de surface hors-oeuvre brute et que la hauteur n'excède pas 2,50m hors-tout. Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Les abris situés en zone rouge du PPRNP doivent être réalisés sur simple plate-forme recouverte d'un concassé.

7. Les infrastructures routières publiques (ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés) ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou se révélant nécessaires pour le fonctionnement de la commune ou de l'intercommunalité.

8. Les constructions, installations, aménagements et dépôts ainsi que les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

9. Les travaux, aménagements et équipements strictement nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la protection contre les inondations et les incendies.

10. Les constructions, installations, aménagement des sols, affouillements et exhaussements liés aux ouvrages techniques et ouvrages d'art nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

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

1 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers.

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

1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du Code général des collectivités territoriales L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R.1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

2. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

3. Pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L215-13 du code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant:

-les travaux de dérivation des eaux
-l'instauration des périmètres de protection

Ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du code de la Santé publique et notamment de l'article L.1321-7.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré en Mairie (article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales).

2 - Assainissement

a) Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol si elle ne peut être raccordé au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir absolument l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

3 - Réseaux divers : Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonome, la superficie minimale des terrains permettra :

- d'observer une distance minimale de 35m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement
- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

ARTICLE N 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

* sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'application de l'article L.111-1-4 pour ce qui concerne le recul de 100m relatif à l'autoroute A9 et la RD 900 (déviation).

ARTICLE N 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

ARTICLE N 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. Des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet peuvent être acceptées.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Néant

ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.