

# COMMUNE DE VALROS

## DEPARTEMENT DE L'HERAULT

### MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 4.A1 : REGLEMENT ECRIT



Historique du PLU	
Modification N°1	06/07/2021
Approbation du PLU	11/07/2018





## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>20</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	48
<b>TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>54</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	55
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>65</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	66
<b>TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>74</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	75
<b>TITRE VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>83</b>
<b>TITRE VII : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>88</b>
<b>TITRE VIII : LISTE DES ELEMENTS BATIS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DES ARTICLES L.151-11 ET R.151-35 DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>98</b>





# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Valros. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

## ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme.

### PORTEE JURIDIQUE DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

- 1 - Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, et d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- 2 - L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

### AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code, excepté pour les articles R.111-3, R.111-19, et R.111-28 à R.111-30 qui ne sont pas applicables sur les territoires dotés d'un PLU.

## ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

### ADAPTATIONS MINEURES

- 1 - Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

### REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

- 1 - Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou superstructure. Ces ouvrages peuvent déroger à l'ensemble des articles du règlement de la zone.
- 2 - Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.

3 – Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux »- en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

## ARTICLE 4 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune de Valros est divisée en quatre types de zones délimitées au plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

### **ZONES URBAINES :**

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Article R.151-18 du Code de l'urbanisme).*

La zone Ua : zone urbaine correspondant au tissu ancien ;

La zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires développées en périphérie du centre ancien ;

comprenant les sous-secteurs suivants : Ub1 : secteurs urbains périphériques au bourg soumis à OAP ;

Ub2 : secteurs urbains non desservis par l'assainissement collectif ;

Ub3 : secteurs urbains d'entrée de ville sud

La zone Ue : zone dédiée aux équipements publics.

La zone Ux : zone d'activités économique liée à la cave coopérative ;

### **ZONES A URBANISER :**

*« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (Article R.151-20 du Code de l'urbanisme).*

La zone AU : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat ;

comprenant les sous-secteurs suivants : AUa et Aub : secteurs à urbaniser des Colombiers soumis à OAP ;

AUc : secteurs à urbaniser des Fonts soumis à OAP ;

AUd : secteur à urbaniser du Puech Aligné soumis à OAP.

### **ZONES AGRICOLES :**

*« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R.151-22 du Code de l'urbanisme).*

La zone A : zone agricole ;

comprenant le sous-secteur suivant : Ap : secteur agricole protégé pour des motifs d'ordre paysagers

## ZONES NATURELLES :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (Article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

La zone N : zone naturelle et forestière

comprenant le sous-secteur suivant : NI1 : secteur naturel de loisirs

NI2 : secteur naturel de loisirs dédié au champ de tir

Nj : secteur naturel de jardins et de maraîchage

2 – Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre réglementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :

- les dispositions générales du présent règlement applicables à l'ensemble du territoire ;

**ET**

- les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;

**ET**

- les dispositions réglementaires du Plan de Prévention de Risques d'Inondation du bassin versant de la Thongue (approuvé le 24 juillet 2003) qui s'imposent au règlement du PLU, et qui engendrent des règles de constructibilité spécifiques au risque en fonction du zonage reporté à titre informatif sur le document graphique du présent règlement. Les différents documents du PPRI approuvé sont annexés au PLU ;

**ET**

- les dispositions réglementaires en termes d'isolations acoustiques pour les nouvelles constructions situées à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du PLU ;

**ET**

- les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques présentes sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexés au PLU.



## ARTICLE 5 : ORGANISATION DU REGLEMENT

1 – Le présent règlement est organisé en cinq parties, dont certaines se déclinent en sous-partie pour chaque zone définie au plan de zonage :

Titre I : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;

Titre II : Dispositions particulières applicables aux zones ;

*La zone Ua ; zone urbaine correspondant au tissu ancien, à vocation mixte d'habitations, de commerces et d'activités de services*

*La zone Ub ; zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires développées en périphérie du centre ancien, à vocation mixte d'habitations, de commerces et d'activités de services*

*La zone Ue ; zone dédiée aux équipements publics*

*La zone Ux ; zone d'activités économiques liée à la cave coopérative*

*Les zones AU ; zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat*

*La zone A ; zone à vocation agricole*

*La zone N ; zone naturelle*

Titre III : Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;

Titre IV : Liste des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2 – Conformément au Code de l'urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

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

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions*

*2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions*

*3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

*1/ Mixité sociale*

*2/ Mixité fonctionnelle*

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

*1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

*2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.*

*3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain*

*4/ Emprise au sol*

*5/ Hauteur*

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*1/ Aspects des constructions*

*Façades*

*Percements*

*Huisserie*

*Boutiques et enseignes*

*Toitures*

*2/ Performance énergétique*

### 3/ Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

2/ Voirie

3/ Accessibilité

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

2/ Assainissement

Eaux usées

Eaux pluviales

3/ Electricité

4/ Télécommunications

5/ Déchets ménagers

Article 10 : Equipements et installations d'intérêt général

2 – Le plan de zonage du présent règlement comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Leur liste est présentée au Titre III du règlement ;
- des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur liste est présentée au Titre IV du règlement ;
- les différentes zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Thongue en vigueur sur le territoire communal et approuvé le 24 juillet 2003.

## ARTICLE 6 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

5 – Par principe, tout ce qui n'est pas expressément interdit ou conditionné est autorisé par le règlement du PLU.

6 – Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructures ou de superstructure. Ces ouvrages peuvent déroger à l'ensemble des articles du règlement de la zone.

### LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27 ET R.151-29 :

1° Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

2° Habitation

*Logement  
Hébergement*

3° Commerce et activités de service

*Artisanat et commerce de détail  
Restauration  
Commerce de gros  
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  
Hébergement hôtelier et touristique  
Cinéma*

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés  
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  
Salles d'art et de spectacles  
Equipements sportifs  
Autres équipements recevant du public*

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

*Industrie  
Entrepôt  
Bureau  
Centre de congrès et d'exposition*

## ARTICLE 7 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES DE MISE EN APPLICATION DU REGLEMENT

### ACCES

1 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

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

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

### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

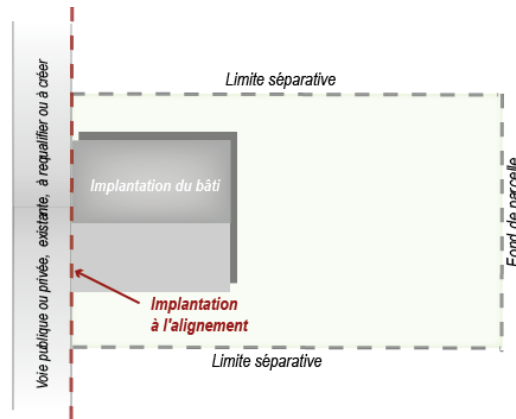
Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes. En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007.

### ALIGNEMENT

1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



## ANNEXE

1 - Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres au faitage pour les toitures en pente ou 3 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local pour déchets ménagers...-liste non exhaustive);
- ne pas être contiguë à une construction principale

2 - Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent, un porche ou une terrasse est considéré comme une annexe.

3 – Pour les annexes à usage de garage : la surface de plancher maximale autorisée est portée à 40 m<sup>2</sup>, afin de faciliter le stationnement des véhicules, et la hauteur maximale ne pourra pas excéder 4,5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses.

4 - Toute construction ne remplissant pas ces conditions est considérée comme une construction à part entière et est donc soumise aux règles correspondantes.

5 - La destination et la sous-destination des annexes au titre des articles R.151-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme correspondent à celles de la construction principale auxquelles elles sont liées.

## BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande mesurée sur toute la largeur de la parcelle, à partir de l'alignement soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites séparatives. Au-delà de la distance indiquée, l'espace n'est pas constructible. *Exemple : l'implantation des constructions peut être autorisée dans une bande constructible de 3 à 8 mètres comptée à partir de l'alignement aux voies publiques et privées ou de la limite d'emprises publiques qui s'y substitue.*

## CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations différentes codifiées à l'article R.121-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones -Titre I). Le changement de destination des constructions est permis par l'identification au plan de zonage des constructions concernées.

## CHAUSSÉE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

## CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Les murs de soutènement édifiés en limite de propriété sont assimilés à une clôture. Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

## CONSTRUCTION

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

**NOUVELLE CONSTRUCTION A VOCATION D'HABITATION** : par opposition à la notion de logement produit, il s'agit de nouveau logement créé lors de l'édification d'une construction.

## CONTIGU

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

## DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

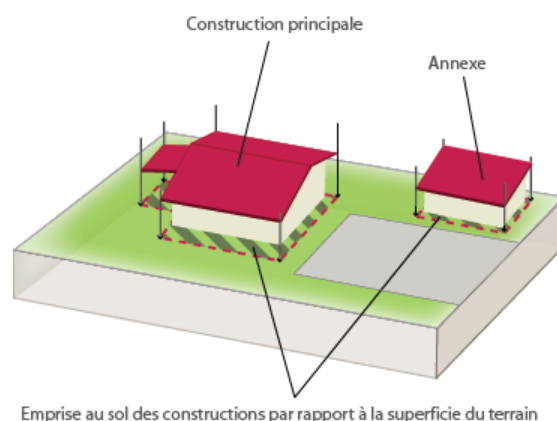
Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les cinq destinations et vingt sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones - Titre I).

## DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

## EMPRISE AU SOL



1 - L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs, terrasses bâties et piscines inclus.

2 - Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol. Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol. Sont également inclus

dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

### EMPRISES PUBLIQUES

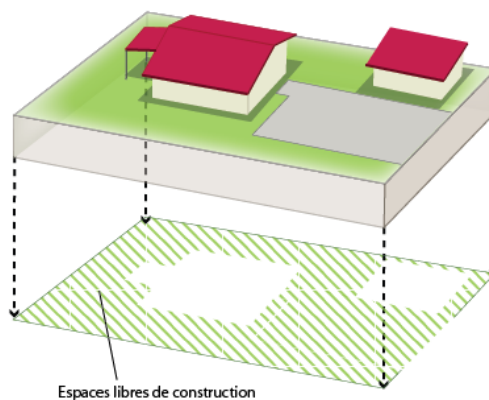
1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

### ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

### ESPACE LIBRE ET COEFFICIENT DE « PLEINE TERRE »



Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

### ESPACES PLANTES

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

### EXTENSION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent un type d'extension.

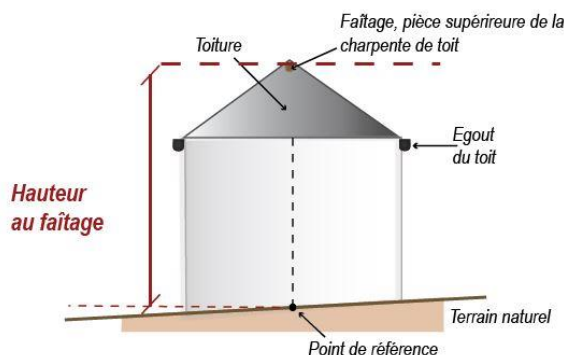
### FAÇADE

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade (*voir pignon*).

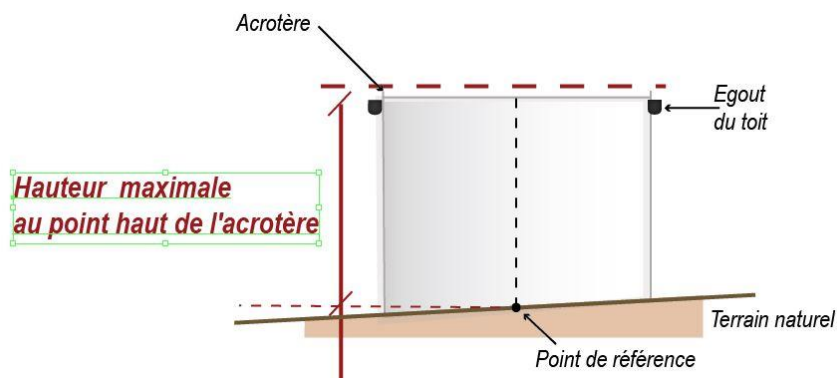
### FRONT BATI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

## HAUTEUR AU FAÎTAGE OU A L'ACROTÈRE DE LA TOITURE



1 – Pour les toitures en pente : la hauteur au faîtage se mesure du sol naturel avant remblai au point le plus haut de construction (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinées suivant des pentes opposées).



2 – Pour les toitures plates dites « toitures-terrasses » : la hauteur à l'acrotère se mesure du sol naturel avant remblai au point le plus haut de l'acrotère (relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade).

3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé à distance égale de chaque façade opposée.

### IMPASSE

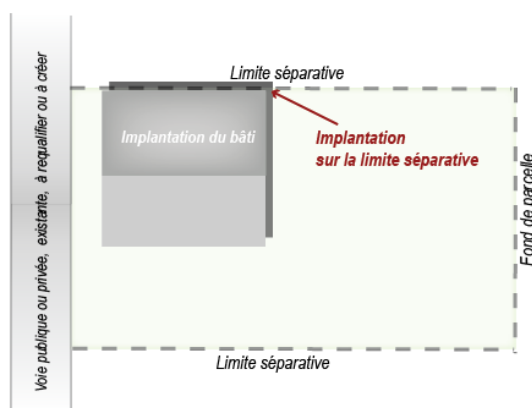
Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des Déchets ménagers ainsi que par les services de secours incendie.

### INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.



## LIMITE SEPARATIVE



1 - Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

2 - En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, le règlement distingue deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales qui correspondent aux limites qui aboutissent aux voies publiques ou privées ou à la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
- les limites séparatives de fond du terrain, opposées à l'alignement, qui correspondent à la limite opposée aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

3 – Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.

### LOGEMENT PRODUIT :

Il s'agit d'un logement créé au sein d'une construction existante sur une unité foncière, par exemple dans le cas d'une rénovation, changement d'affectation ou de division d'une habitation en plusieurs logements. On parlera alors de logements produits et non de nouvelles constructions.

### MIXITE SOCIALE :

Il s'agit des règles pouvant être mises en place par le PLU, permettant de développer l'offre sociale sur le territoire communal.

### MIXITE FONCTIONNELLE :

Il s'agit des règles pouvant être mises en place par le PLU, précisant un pourcentage de logement à produire en définissant des tailles minimales, la préservation ou le développement de la diversité commerciale, dans certains quartiers, îlots et voies.

### OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

### OUVERTURE ET PERCEMENT

Une ouverture est un percement dans un mur: porte, fenêtre, baie de comble ou jour. Généralement les ouvertures sont pourvues d'un encadrement qui les lie à la paroi. L'encadrement est composé des piédroits ou jambages, situés de part et d'autre, qui portent le linteau ou l'arc, et qui reposent sur l'appui. L'ouverture est généralement destinée à être fermée par une menuiserie. Le percement est donc l'action qui permet de créer une ouverture.



## PIGNON (voir façade)

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

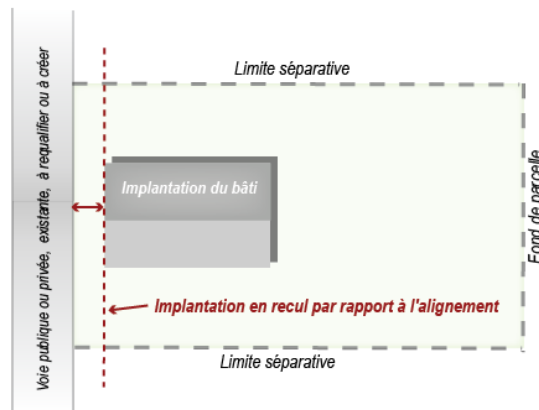
## PISCINE

La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction ou l'autorisation d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine pourront ou ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

## PARKING PRIVATIF

Place de stationnement sur l'emprise foncière du projet, ouverte sur le domaine public, d'une dimension de 5 x 2,5 mètres.

## RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (VOIR ALIGNEMENT)



- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.

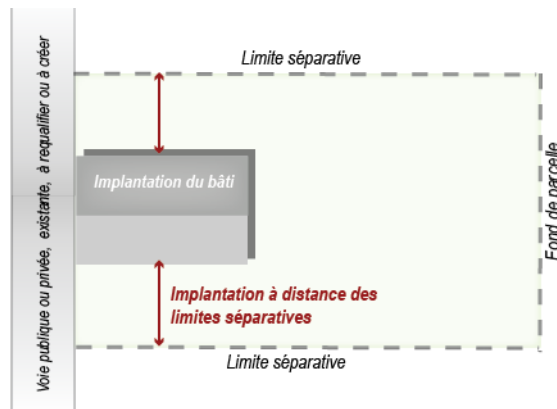
## REHABILITATION

Sont considérés comme des travaux de réhabilitation, tous les travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisées dans le volume d'une construction existante.

## RENOVATION

Sont considérés comme des travaux de rénovation, tous les travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

## RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir limites séparatives)



- 1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.

### **SOL NATUREL**

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

### **SURELEVATION**

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

### **TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### **TOITURE TERRASSE**

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

### **VOIE**

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

## **ARTICLE 8 : REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL**

1 - Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, 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.

2 - Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

## ARTICLE 9 : REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

### APPLICATION DES REGLES DES LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;
- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU, dès l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

### OPPOSITION A L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des zones, quelle qu'en soit la vocation.

## ARTICLE 10 : RAPPEL CONCERNANT L'APPLICATION DES DIFFERENTS CODES SUR LE TERRITOIRE

1 - Les règles établies dans le présent règlement doivent être appliquées en tenant compte des codes nationaux en vigueur :

- code de l'environnement
- code de la construction et de l'habitation
- code rural et de la pêche maritime
- code forestier
- code du patrimoine
- [...] *liste non exhaustive*

2 - Les porteurs de projet et le service urbanisme compétent doivent s'y référer pour assurer la légalité des aménagements et opérations réalisées sur le territoire communal, qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ou non.

3 - Une attention particulière devra être portée au code civil, lors de la conception des projets afin de respecter les règles édictées en matière de voisinage et de gestion des vues.



## **TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### PREAMBULE :

La zone Ua correspond au centre ancien à vocation mixte d'habitations, de commerces et activités de services.

*En raison de la proximité avec l'église paroissiale Saint-Etienne, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 21 octobre 1993, toutes les demandes d'autorisations d'instruction d'urbanisme portant sur des terrains inclus dans le périmètre délimité des abords seront soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt d'une autorisation d'instruction d'urbanisme.*

*Des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au sein de la zone. Les travaux qui risquent de porter atteinte à ces éléments paysagers sont soumis à une autorisation préalable (Déclaration Préalable (DP), Permis de Construire (PC), Permis de Démolir (PD) au titre des travaux et installations diverses.*

*La zone est traversée par la nationale N9 ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014. De ce fait, en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement qui réglementent le classement des infrastructures de transport terrestre, en bordure de l'infrastructure de transport terrestre ayant fait l'objet d'un tel classement, les nouveaux bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent se soumettre aux exigences réglementaires d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Ces prescriptions sont fixées par arrêté du 30 mai 1996, la circulaire du 25 juillet 1996 pour les bâtiments d'habitation, l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, et par 3 arrêtés et une circulaire du 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels... Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit et assujettis aux règles d'isolement acoustique correspond à la distance mentionnée par l'arrêté du 21 mai 2014, comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'infrastructure de transport terrestre.*

*La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Thongue approuvé le 24 juillet 2003. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvés sont annexés au PLU.*

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES À CONDITIONS

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

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

## ARTICLE UA-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	
Châssis et tunnels bâchés (excepté en zone inondable sous réserve de respecter le PPRI)	x	
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...)	x	

### ▪ Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, 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.

### ▪ Autres conditions applicables :

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

## ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### 1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

### 2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

#### 1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
- soit en observant en recul minimal de 3 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 – Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas à l'alignement, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.

3 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4 – L'implantation n'est pas règlementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.

#### 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter :

- soit sur au moins une limite séparative;
- soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives d'au moins 3 mètres.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 – L'implantation n'est pas règlementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.

#### 3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes (y compris les piscines) et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

#### 5/. HAUTEUR :

1 - La hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des bâtiments existants à proximité.

2 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage et trois niveaux (R+2), soit un rez-de-chaussée et 2 étages.

3 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).

4 - Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses.

5 - La hauteur n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.



## ARTICLE UA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) devront être obligatoirement enduits.

3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.

4 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

5 – Au sein du périmètre délimité des abords du monument historique, les équipements de production ou de régulation thermique seront disposés à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours invisibles depuis l'espace public.

#### FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Le rythme créé par les façades existantes devra être préservé.

#### PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

#### HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

#### TOITURES

Les couvertures des constructions doivent être en tuile argileuse ou en verre.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %.

L'ouverture d'une terrasse en toiture peut être réalisée sous réserve que celle-ci s'intègre pleinement dans la pente du toit afin de conserver la volumétrie de celui-ci. Les fermetures de type véranda doivent également s'intégrer dans la pente du toit afin de conserver sa forme originelle.

Les couvertures des vérandas, carports et autres constructions de même type auront une pente comprise entre 10 et 35%.

Les toits terrasses sont autorisés au sein du centre ancien sous réserve de ne pas représenter plus de 40 % de la couverture totale de la construction et de ne pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

La conservation des toitures anciennes devra être recherchée afin de préserver le bâti ancien, notamment dans le cadre de rénovation.

## **2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.
- 3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.
- 4 - Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing et la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :
  - la composition architecturale, le décor et la modénature ;
  - la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes en favorisant les matériaux naturels et respirant.

## **3/. CLOTURES :**

- 1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- 2 - Pour les terrains situés en bordure de la route nationale RN9, sur lesquels les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de la RN9 ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures le long de la RN9 devront être constituées d'un muret. Elles ne devront pas excéder 1,60 mètre de hauteur, sur la limite parcellaire donnant sur l'emprise publique. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 3 - En limites séparatives, les clôtures devront observer une hauteur maximale de 2 mètres.
- 4 - Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- 5 - Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduits.

## **ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - Les surfaces libres de toutes constructions devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.
- 2 - Dans le cas d'une opération de construction comptant plus d'un lot d'habitation ou d'une opération de lotissement, celles-ci devront comporter une surface minimale d'espaces libres de toute construction d'au moins 5% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération. Ces espaces libres devront être aménagés en espaces plantés.

## **ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.
  - Pour les constructions et bâtiments à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les constructions et bâtiments à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions et bâtiments à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement dont 1 parking privatif ouvert sur la voie. Cette règle diffère pour le logement social où au minimum, 1 place de stationnement par logement est exigée au sein de l'unité foncière.
- A partir du deuxième logement produit sur une même unité foncière : 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement supplémentaire produit.

2 – Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UA-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

8 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

#### 2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et de collecte des déchets, **ainsi que sur les voies concernées par le transport en commun.**

3 – Les bandes roulantes des voies ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres pour les sens uniques et 5 mètres pour les voies à double sens de circulation. Elles s'accompagneront d'une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.

### 3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE UA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

### 1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2/. ASSAINISSEMENT :

#### EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 – L'opération de construction devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces constructions ou installations sont situées sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une autorisation de déversement et accompagné dans certains cas d'une convention de rejet.

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

#### EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

### **3/. DEFENSE INCENDIE :**

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

### **4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :**

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

3 – L'intégration paysagère des antennes relais nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile, devra être recherchée.

### **5/. DECHETS MENAGERS :**

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local de stockage des bacs dédiés aux ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### PREAMBULE :

La zone Ub correspond aux extensions urbaines du centre ancien, à vocation principalement résidentielle. Cette zone comprend trois sous-secteurs :

- Le secteur Ub1 qui correspond aux secteurs urbains périphérique du centre soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur Ub2 qui correspond à un secteur urbain non desservi par l'assainissement collectif.
- Le secteur Ub3 qui correspond à l'entrée de ville sud de Valros le long de la RN9, bénéficiant de règles spécifiques assurant l'aménagement qualitatif du secteur et la réalisation de bâtiments « porte ».

*En raison de la proximité avec l'église paroissiale Saint-Etienne, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 21 octobre 1993, toutes les demandes d'autorisation d'instruction d'urbanisme portant sur des terrains inclus dans le périmètre délimité des abords seront soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt d'une autorisation d'instruction d'urbanisme.*

*Des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au sein de la zone. Les travaux qui risquent de porter atteinte à ces éléments paysagers sont soumis à une autorisation préalable (Déclaration Préalable (DP), Permis de Construire (PC), Permis de Démolir (PD) au titre des travaux et installations diverses.*

*La zone est traversée par la nationale N9 ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014. De ce fait, en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement qui réglementent le classement des infrastructures de transport terrestre, en bordure de l'infrastructure de transport terrestre ayant fait l'objet d'un tel classement, les nouveaux bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent se soumettre aux exigences réglementaires d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Ces prescriptions sont fixées par arrêté du 30 mai 1996, la circulaire du 25 juillet 1996 pour les bâtiments d'habitation, l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, et par 3 arrêtés et une circulaire du 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit et assujettis aux règles d'isolement acoustique correspond à la distance mentionnée par l'arrêté du 21 mai 2014, comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'infrastructure de transport terrestre.*

*La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Thongue approuvé le 24 juillet 2003. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvés sont annexés au PLU.*

*La zone Ub est concernée par le périmètre de la ZAC de l'Octroi. Les règles d'urbanisme définies par le règlement de la ZAC s'appliquent tant que celle-ci n'est pas abrogée.*

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ARTICLE UB-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

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

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- **Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :**

Au sein des secteurs Ub1, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies, et d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

## ARTICLE UB-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	
Châssis et tunnels bâchés (excepté en zone inondable sous réserve de respecter le PPRI)	x	
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...)	x	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, 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.

- **Autres conditions applicables :**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

- **Sont interdits, uniquement au sein du sous-secteur Ub3 :** Les piscines.

## ARTICLE UB-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### 1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

### 2/. MIXITE FONCTIONNELLE :



### **UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS-SECTEUR Ub3 :**

- 1 – Les constructions devront présenter des rez-de-chaussée à usage d'activités économiques, respectant les destinations interdites au sein de la zone Ub par l'article Ub1 du présent règlement.
- 2 – Sont autorisées au sein du sous-secteur Ub3, les logements aménagés uniquement à l'étage des constructions.

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

##### **DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR Ub3 :**

- 1 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement de la voie d'accès principal à la parcelle, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.
- 2 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 3 – L'implantation n'est pas règlementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.

##### **UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS SECTEUR Ub3 :**

- 1 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal, comptée à partir de l'alignement de la voie d'accès principal à la parcelle, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue :

- de 6 mètres de profondeur le long de la RN9 et aux abords du rond-point d'entrée de ville sud
- de 3 mètres de profondeur le long des autres voies

- 2 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

##### **DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR Ub3 :**

- 1 - Les constructions devront s'implanter :

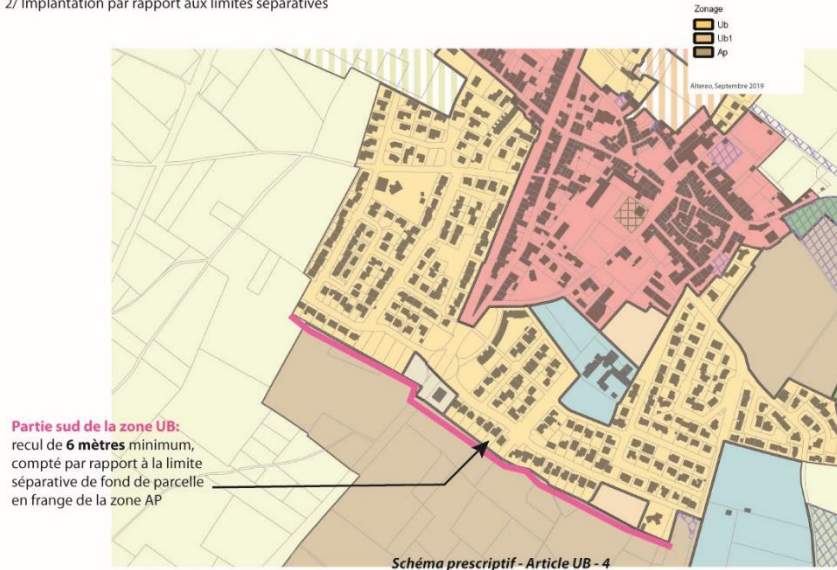
- soit sur au moins une limite séparative ;
- soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

##### **DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :**

- 2 – Pour les parcelles situées en limite de la zone Ub et de la zone Ap, et délimitées en partie par le mur d'enceinte communal, toutes les constructions y compris les annexes, piscines et terrasses, au regard du schéma prescriptif ci-dessous, devront s'implanter en respectant :

- un recul de 6 mètres minimum, compté par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, sur la partie sud de la zone Ub et Ub1.

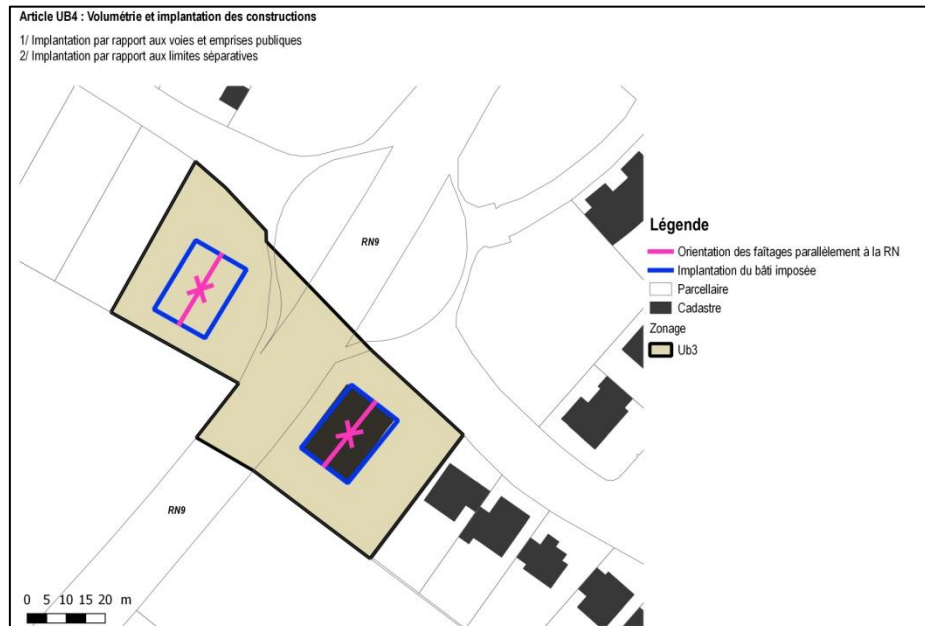
**Article UB4 : Volumétrie et implantation des constructions**  
2/ Implantation par rapport aux limites séparatives



- 3 - L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.  
4 - L'implantation n'est pas règlementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses, à l'exception des parcelles concernées par le schéma prescriptif de l'article UB-4\_2.

**UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS SECTEUR UB3 :**

- 1 – L'implantation des bâtiments « porte » ainsi désignés au schéma de principe ci-dessous devra être respectée.



**Schéma prescriptif Article UB-4, secteur UB3**

**3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :**

**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR UB3 :**

- 1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes (y compris les piscines) et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS-SECTEUR Ub3 :**

1 – Il n'est autorisé qu'une seule construction par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

**4/. EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR Ub3 :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale des unités foncières.

**UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS SECTEUR Ub3 :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale des unités foncières.

**5/. HAUTEUR :**

**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR Ub3 :**

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).

2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).

3 - Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage ou de 3 mètres pour les toits-terrasses.

4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

**UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS SECTEUR Ub3 :**

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 9,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).

2 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## **ARTICLE UB-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR Ub3 :**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.

4 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

### FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

### PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

### HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

### TOITURES

Les couvertures des constructions doivent être de type tuile argileuse ou verre.

Les couvertures des constructions auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Les couvertures des vérandas, carports et autres constructions de même type auront une pente comprise entre 10 et 35%.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 40% de la surface totale des toitures présentes sur l'unité foncière.

Les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS SECTEUR Ub3 :**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Elles doivent être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles seront de volume simple évitant les appendices ou décrochements inutiles.

2 – L'architecture des bâtiments « porte » qui doivent signifier l'entrée de ville et donc lui conférer une certaine monumentalité, sera conçue en référence à l'architecture traditionnelle des chais viticoles de la fin du XIXème siècle. Le style, l'aspect, le volume et le gabarit des nouveaux bâtiments doivent fortement s'inspirer du « bâtiment porte » existant au sein du sous-secteur Ub3, situé à l'est de la RN9, afin de former un ensemble homogène. Leur traitement architectural et les matériaux choisis devront être identiques.

3 – Les bâtiments « porte » devront présenter une forme rectangulaire, couverts d'une toiture disposée parallèlement à la RN9.

4 – Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

5 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

### FAÇADES

Les façades seront en maçonnerie et revêtues d'un enduit de finition taloché choisi dans un ton de terre. Elles comporteront un soubassement périphérique, en saillie, d'une hauteur de 0,6 mètre. Les teintes blanches, claires ou vives sont proscrites.

### VOLUMETRIE DES BATIMENTS « PORTE »

Les bâtiments « porte » seront de forme rectangulaire. Leur largeur sera comprise entre 13 et 15 mètres, leur profondeur restant libre.

### PERCEMENTS

Les bâtiments « porte » seront d'aspect massif avec un rapport vide sur plein ne pouvant globalement excéder une proportion de 1/3.

Les percements en pignon devront respecter la règle de la symétrie. Les pignons sud seront percés d'une grande baie, traitée dans les proportions des portails de chais anciens. Les murs gouttereaux pourront recevoir des baies de taille plus restreintes (baies verticales ou impostes hautes) réparties régulièrement sur la longueur de la façade.

### HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

### TOITURES

Les toitures se composeront de 2 pentes égales et disposées parallèlement à la RN 9, de façon à offrir des pignons en front de ville.

Les couvertures des constructions doivent être de type tuile canal.

Les couvertures des constructions respecteront une pente uniforme de 30 %. Les débords de toit seront traités par corniche ou génoise avec saillie de 0,50 mètre minimum.

### LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations techniques de service public autorisées au sein de la zone devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti.

## **2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

4 – Les équipements publics et les aménagements de la zone devront faire l'objet de dispositifs participants aux économies d'énergie à la préservation des ressources naturelles et du cadre de vie (éclairage public, gestion de l'hydraulique urbaine...).

5 - Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing et la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes en favorisant les matériaux naturels et respirant.

## **3/. CLOTURES :**

### **DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR Ub3 :**

1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

2 – En limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures devront respecter une hauteur stricte de 1,60 mètre et être constituées d'un mur bahut intégral ou d'un mur bahut de 60 centimètres de hauteur surmonté de tous matériaux de clôture (grillage, panneau de grillage, claire-voie...) à l'exception d'un grillage souple.

3 – En limites séparatives, les clôtures devront observer une hauteur maximale de 2 mètres.

4 – Au sein de la zone *Ub1 soumis à orientation d'aménagement et de programmation*, présente au sud de l'espace urbain sur l'avenue de Montblanc, un mur de clôture devra être édifié sur la limite de fond de parcelle, en harmonie avec ceux déjà présents sur les parcelles situées à proximité, en limite de l'espace agricole : mur maçonné d'une hauteur stricte d'1,80m de haut et de 30cm d'épaisseur recouvert d'un enduit taloché sur ses deux faces, couronné par des éléments demi-cylindriques de 30cm de diamètre sur lesquels sera appliqué un badigeon stabilisé de même teinte que l'enduit. L'enduit de finition sera d'une teinte Terre de Sienne dans un ton moyen.

5 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6 – Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit.

#### **UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS SECTEUR Ub3 :**

1 – En limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein en maçonnerie, soit d'un mur bahut de 0,60m maximum de haut surmonté d'une grille rigide. La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2 mètres. Les murs en maçonnerie recevront un enduit de finition taloché choisi dans une teinte Terre de Sienne, de ton moyen, proche de la teinte retenue pour le mur communal, en présent en limite de zone Ub, Ub3, Ub1 et Ap. Les grilles seront peintes d'une teinte foncée. Les couronnements en tuiles sont pros crits.

2 – En limites séparatives, les clôtures devront observer une hauteur maximale de 2 mètres, de teinte et de finition identiques à celles présentes en limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

### **ARTICLE UB-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1 – Les surfaces libres de toutes constructions devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.

2 – En secteur Ub2, 40% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre et aménagé en espaces végétalisés.

3 – Dans le reste de la zone, 30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces végétalisés.

4 - Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par la règle.

### **ARTICLE UB-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions et bâtiments à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions et bâtiments à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- A partir du deuxième logement produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement supplémentaire produit



- Pour les constructions et bâtiments à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement dont 1 parking privatif. Cette règle diffère pour le logement social où au minimum, 1 place de stationnement par logement est exigée au sein de l'unité foncière.

2 – Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir en nombre suffisant des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux-roues motorisés, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UB-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/. CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

8 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

#### 2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et de collecte des déchets, **ainsi que sur les voies concernées par le transport en commun.**

3 – Les bandes roulantes des voies ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres pour les sens uniques et 5 mètres pour les voies à double sens de circulation. Elles s'accompagneront d'une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.

5 - Les opérations d'aménagement d'ensemble devront favoriser les circulations douces.

### 3/ ACCESSIBILITE :

- 1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.
- 2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE UB-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

### 1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

### 2/. ASSAINISSEMENT :

#### Eaux usées domestiques et industrielles

- 1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- 2 – Au sein du secteur Ub2, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental et dont la conception et la réalisation devront être valisées par le service public d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération.
- 3 – L'opération de construction devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces constructions ou installations sont situées sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.
- 4 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une autorisation de déversement et accompagné dans certains cas d'une convention de rejet.
- 5 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales

- 1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière. Les eaux pluviales de toiture collectées ou non devront être infiltrées de façon naturelle ou non sur l'unité foncière. L'évacuation directe par canalisation, à travers les clôtures des eaux pluviales des toitures n'est pas autorisée.



3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

### **3/. DEFENSE INCENDIE :**

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

### **4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :**

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

3 – L'intégration paysagère des antennes relais nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile, devra être recherchée.

### **5/. DECHETS MENAGERS :**

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local de stockage des bacs dédiés aux ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## PREAMBULE :

La zone Ue correspond à une zone dédiée aux équipements publics.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

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

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ **Conditions applicables à la destination « Habitation » :**

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient indispensables à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière ou par activité.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Restauration » et « Bureau » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

**ARTICLE UE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**1/. MIXITE SOCIALE :**

Non règlementé.

**2/. MIXITE FONCTIONNELLE :**

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UE-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

#### 1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Non règlementé.

#### 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Non règlementé.

#### 3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

#### 4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

#### 5/. HAUTEUR :

Non règlementé.

### ARTICLE UE-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

##### FAÇADES

Non règlementé.

##### PERCEMENTS

Non règlementé.

##### HUISSERIES

Non règlementé.

##### TOITURES

Non règlementé.

#### 2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

### 3/. CLOTURES :

Non règlementé.

## ARTICLE Ue-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE Ue-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

## ARTICLE Ue-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

5 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

### 2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et de collecte des déchets, **ainsi que sur les voies concernées par le transport en commun.**

### 3/ ACCESSIBILITE :

- 1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.
- 2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE UE-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

### 1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

### 2/. ASSAINISSEMENT :

#### EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- 2 – L'opération de construction devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces constructions ou installations sont situées sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.
- 3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une autorisation de déversement et accompagné dans certains cas d'une convention de rejet.
- 4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### EAUX PLUVIALES

- 1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

### 3/. DEFENSE INCENDIE :

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

#### **4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

L'intégration paysagère des antennes relais nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile, devra être recherchée.

#### **5/. DECHETS MENAGERS :**

Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

## PREAMBULE :

La zone Ux correspond à une zone d'activités économiques aujourd'hui occupée par des constructions et installations de la cave coopérative.

*Des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au sein de la zone. Les travaux qui risquent de porter atteinte à ces éléments paysagers sont soumis à une autorisation préalable (Déclaration Préalable (DP), Permis de Construire (PC), Permis de Démolir (PD) au titre des travaux et installations diverses.*

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UX-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros			x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau			x



	Centre de congrès et d'exposition			X
--	-----------------------------------	--	--	---

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « habitation » :**

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient indispensables à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités.

## ARTICLE Ux-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, 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.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels » :**

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

▪ **Autres conditions applicables :**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

## ARTICLE Ux-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### 1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

### 2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE Ux-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

#### 1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
- soit en observant un recul minimal de 3 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 – L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter :

- soit sur au moins une limite séparative latérale ;
- soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes (y compris les piscines) et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes (y compris les piscines) et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

#### 5/. HAUTEUR :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder 3 niveaux (R+2), et une hauteur totale de 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée.

### ARTICLE Ux-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

#### FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

#### PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

#### HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

#### TOITURES

Non réglementé.

### **2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

### **3/. CLOTURES :**

- 1 - Les clôtures seront constituées d'un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- 2 - Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit.

## **ARTICLE Ux-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagés en espaces plantés.

## **ARTICLE Ux-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions et bâtiments à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions et bâtiments à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Lors de la production de nouveaux logements : 2 places par logement au minimum.

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE Ux-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

#### 2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et de collecte des déchets, **ainsi que sur les voies concernées par le transport en commun.**

3 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.

#### 3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE Ux-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

### 1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

### 2/. ASSAINISSEMENT :

#### EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 – L'opération de construction devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces constructions ou installations sont situées sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une autorisation de déversement et accompagné dans certains cas d'une convention de rejet.

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

#### EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

### 3/. DEFENSE INCENDIE :

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

### 4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

L'intégration paysagère des antennes relais nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile, devra être recherchée.

### 5/. DECHETS MENAGERS :

Non règlementé.



## **TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

---

## PREAMBULE :

La zone AU correspondent aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat aux extensions urbaines du centre ancien, à vocation principalement résidentielle. Cette zone se décline en cinq secteurs :

- les secteurs AUa et AUb, secteurs à urbaniser des Colombiers soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation;
- le secteur AUc, secteur à urbaniser des Fonts soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- le secteur AUd, secteur à urbaniser du Puech Aligné soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cadre des OAP, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a été défini afin d'assurer le phasage de l'urbanisation des différents secteurs AU de la commune, au titre de l'article L151-7 du code de l'urbanisme. Cet échéancier conditionne les modalités d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, devant faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble.

*Des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au sein de la zone. Les travaux qui risquent de porter atteinte à ces éléments paysagers sont soumis à une autorisation préalable (Déclaration Préalable (DP), Permis de Construire (PC), Permis de Démolir (PD) au titre des travaux et installations diverses.*

*La zone est traversée par la nationale N9 ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014. De ce fait, en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement qui réglementent le classement des infrastructures de transport terrestre, en bordure de l'infrastructure de transport terrestre ayant fait l'objet d'un tel classement, les nouveaux bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent se soumettre aux exigences réglementaires d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Ces prescriptions sont fixées par arrêté du 30 mai 1996, la circulaire du 25 juillet 1996 pour les bâtiments d'habitation, l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, et par 3 arrêtés et une circulaire du 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels.. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit et assujettis aux règles d'isolement acoustique correspond à la distance mentionnée par l'arrêté du 21 mai 2014, comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'infrastructure de transport terrestre.*

*La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Thongue approuvé le 24 juillet 2003. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvé sont annexées au PLU.*

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ARTICLE AU-1 DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES À CONDITIONS

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

- **Conditions applicables à la destination « Habitation », aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :**

Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies, et d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.

L'urbanisation des différents secteurs doit se réaliser en respectant le phasage défini dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur AUd du Puech Aligné peut être ouvert immédiatement à l'urbanisation du fait de sa proximité immédiate aux réseaux et de son intégration à la zone déjà urbanisée.



Le secteur AUa Les Colombiers pourra être ouvert à l'urbanisation après la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur le secteur AUd du Puech Aligné.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'approbation de la modification du PLU (date de transmission de la délibération du Conseil Municipal au contrôle de légalité et affichage), aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur le secteur AUd du Puech Aligné, le secteur AUa Les Colombiers pourra être ouvert à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUd du Puech Aligné sera alors reportée en fin de phasage global, donc après ouverture de la zone Auc Les Fonts.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUB Les Colombiers est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUa Les Colombiers ouverte précédemment.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa Les Colombiers, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur ce secteur, le secteur AUB Les Colombiers pourra être ouvert à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa Les Colombiers sera alors reportée en fin de phasage global.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUC Les Fonts est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUB Les Colombiers ouverte précédemment.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUB Les Colombiers, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur ce secteur, le secteur AUC Les Fonts pourra être ouvert à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUB Les Colombiers sera alors reportée en fin de phasage global.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs reportés en fin d'échéancier du fait du délai d'une année précitée dépassé est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUC Les Fonts ouverte précédemment.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUC Les Fonts, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur ce secteur, les secteurs reportés en fin de phasage du fait du délai précité d'une année pourront alors être ouverts à l'urbanisation dans l'ordre du nouvel échéancier découlant des règles précitées et selon les mêmes modalités et délais d'ouverture.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hébergement hôtelier et touristique », « bureau » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique, ou aux bureaux sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- **Conditions applicables à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :**

Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- **Conditions applicables à la sous-destination « restauration » :**

**Au sein du secteur AUa uniquement**, les constructions destinées à la restauration sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

## ARTICLE AU-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Châssis et tunnels bâchés (excepté en zone inondable sous réserve de respecter le PPRI)	X	
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...)	X	

### ▪ Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, 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.

### ▪ Autres conditions applicables :

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

## ARTICLE AU-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### 1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

### 2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE AU-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

### 1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – En secteur AUB uniquement, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 – En secteur AUd, uniquement le long de l'avenue de la Montagne, les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

3 – Dans le reste de la zone, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue
- soit en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

4 – L'implantation des annexes est autorisée à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique lorsque la construction principale est implantée à l'alignement. Dans le cas contraire, l'implantation des annexes doit se faire en respectant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

5 – L'implantation n'est pas réglementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.

## **2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

1 – Les constructions devront s'implanter

- soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- soit sur au moins une limite séparative latérale.

2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 – L'implantation n'est pas réglementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.

## **3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :**

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 6 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 – L'implantation des annexes doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres par rapport aux constructions, comptée entre tous les points des constructions.

3 - L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **4/. EMPRISE AU SOL :**

Dans l'ensemble de la zone AU, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

Sur les terrains en pente, seules les parties situées au-dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

Sont exclus du calcul les emprises des terrasses et des piscines non couvertes.

## **5/. HAUTEUR :**

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).

2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).

3 - Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres.

4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## ARTICLE AU-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.
- 2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- 3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.
- 4 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

#### FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

#### HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

#### TOITURES

*Dans le cas de toiture en pente :*

Les couvertures des constructions doivent être de type tuile argileuse ou verre.

Les couvertures des constructions auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Les couvertures des vérandas, carports et autres constructions de même type auront une pente comprise entre 10 et 35%.

*Dans le cas de toiture « terrasse » :*

Les toitures « terrasse » sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 40% de la surface de toiture de la construction.

### 2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.
- 3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.
- 4 - Les équipements publics et les aménagements de la zone devront faire l'objet de dispositifs participants aux économies d'énergie à la préservation des ressources naturelles et du cadre de vie (éclairage public, gestion de l'hydraulique urbaine...).

### 3/. CLOTURES :

- 1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- 2 – En limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures devront respecter une hauteur stricte de 1,60 mètre et être constituées d'un mur bahut intégral ou d'un mur bahut de 60 centimètres de hauteur surmonté de tous matériaux de clôture (grillage, panneau de grillage, claire-voie...) à l'exception d'un grillage souple.
- 3 – En limites séparatives, les clôtures devront observer une hauteur maximale de 2 mètres.
- 4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 5 – Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit.

## ARTICLE AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 – Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagés en espaces plantés.
- 2 – Sur l'ensemble de la zone, au moins 30% du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement d'ensemble devra être conservé en espaces de pleine terre et aménagé en espaces plantés.

## ARTICLE AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- 1 – Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.
  - Pour les constructions et bâtiments à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les constructions et bâtiments à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions et bâtiments à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement dont 1 parking privatif ouvert sur la voie. Cette règle diffère pour le logement social où au minimum une place de stationnement par logement est exigée au sein de l'unité foncière.
- 2 – Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir en nombre suffisant des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux-roues motorisés, ainsi que des bornes de recharge pour les véhicules électriques, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

## ARTICLE AU-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait au maximum deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

8 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

## **2/ VOIRIE :**

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et de collecte des déchets, **ainsi que sur les voies concernées par le transport en commun.**

3 – Les bandes roulantes des voies ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres pour les sens uniques et 5 mètres pour les voies à double sens de circulation. Elles s'accompagneront d'une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

4 – De façon générale, les voies en impasse sont à proscrire. Toutefois, en cas de nécessité, elles pourront être réalisées à condition d'assurer un bouclage avec les voiries environnante à l'aide de cheminements doux, évitant l'enclavement de certains secteurs.

5 - Les opérations d'aménagement d'ensemble devront favoriser les circulations douces.

## **3/ ACCESSIBILITE :**

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## **ARTICLE AU-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

L'ouverture des zones AU est subordonnée à la disponibilité en quantité et en qualité de l'eau potable.

## **1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

## **2/. ASSAINISSEMENT :**

### EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront obligatoirement prévoir le raccordement au réseau collectif d'assainissement public existant en attente, pour assurer la continuité des réseaux.

2 – L'opération de construction devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces constructions ou installations sont situées sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une autorisation de déversement et accompagné dans certains cas d'une convention de rejet.

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

### EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

## **3/. DEFENSE INCENDIE :**

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

## **4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :**

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

3 – L'intégration paysagère des antennes relais nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile, devra être recherchée.

#### **5/. DECHETS MENAGERS :**

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local de stockage des bacs dédiés aux ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.





# **TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### PREAMBULE :

La zone A correspond à la zone agricole ayant pour vocation principale de garantir les possibilités d'exploitations. Elle comprend un secteur Ap, de protection stricte, où les constructions ne sont pas autorisées pour des motifs d'ordre paysagers.

*En raison de la proximité avec l'église paroissiale Saint-Etienne, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 21 octobre 1993, toutes les demandes d'autorisation d'instruction d'urbanisme portant sur des terrains inclus dans le périmètre délimité des abords seront soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt d'une autorisation d'instruction d'urbanisme.*

*Des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au sein de la zone. Les travaux qui risquent de porter atteinte à ces éléments paysagers sont soumis à une autorisation préalable (Déclaration Préalable (DP), Permis de Construire (PC), Permis de Démolir (PD) au titre des travaux et installations diverses.*

*La zone est traversée par la nationale N9 et l'autoroute A75 ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04011 du 21 mai 2014. De ce fait, en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement qui réglementent le classement des infrastructures de transport terrestre, en bordure de l'infrastructure de transport terrestre ayant fait l'objet d'un tel classement, les nouveaux bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent se soumettre aux exigences réglementaires d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Ces prescriptions sont fixées par arrêté du 30 mai 1996, la circulaire du 25 juillet 1996 pour les bâtiments d'habitation, l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, et par 3 arrêtés et une circulaire du 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels.. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit et assujettis aux règles d'isolement acoustique correspond à la distance mentionnée par l'arrêté du 21 mai 2014, comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'infrastructure de transport terrestre.*

*La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementer par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Thongue approuvé le 24 juillet 2003. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvé sont annexées au PLU.*

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE A-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

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

#### ▪ Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :

Sont autorisées sous condition, hors secteur Ap :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres des zones U et AU, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive (cave particulière, activités d'élevage). Les constructions à usage d'habitation devront être liées aux corps de bâtiments

professionnels, en formant un ensemble contigu. Il ne sera autorisé qu'un seul bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole.

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sans engendrer la création d'un logement supplémentaire.
- La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.

▪ **Conditions applicables à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :**

Sont autorisées sous conditions, les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

## ARTICLE A-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Hors secteur Ap, les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, 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.

▪ **Autres conditions particulières :**

Hors secteur Ap, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

En raison de leur valeur patrimoniale, la rénovation et la réhabilitation des constructions des éléments bâtis identifiés sur le règlement graphique et listés en *Titre IV* pour assurer leur pérennité.

## ARTICLE A-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### 1/. MIXITE SOCIALE :

Non réglementé.

## **2/. MIXITE FONCTIONNELLE :**

Non réglementé.

# **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

### **1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

- 1 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 100 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe de l'autoroute A75.
- 2 - Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 25 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes nationales et départementales.
- 3 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.
- 4 – Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.
- 5 – Les piscines sont autorisées sous réserve d'être implantées dans un rayon maximal de 15 mètres autour d'une construction à usage d'habitation, sous condition de respecter les règles de recul précédemment énoncées, par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.
- 6 – L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

- 1 - Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 3 - Les piscines sont autorisées sous réserve d'être implantées dans un rayon maximal de 15 mètres autour d'une construction à usage d'habitation, sous condition de respecter les règles de recul précédemment énoncées, par rapport aux limites séparatives
- 3 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :**

- 1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une continuité entre les constructions.
- 2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes, les piscines et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **4/. EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé.

## 5/. HAUTEUR :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage, ou 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ou destinés aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## ARTICLE A-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

#### FAÇADES

1 - Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole, des teintes discrètes et naturelles sont préconisées. Les teintes vives et foncées sont interdites. Les bardages seront traités de couleur naturelle s'ils sont en bois. La finition « vernis » des bardages en bois est proscrite.

2 – Pour le reste des constructions, la polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

#### PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

#### HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

#### TOITURES

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 40% de la surface de toiture de la construction.

2 – Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, les teintes discrètes sont préconisées. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

### 2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

4 - Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing et la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes en favorisant les matériaux naturels et respirant.

### **3/. CLOTURES :**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, si elles existent, doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

## **ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1 - Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagés en espaces plantés.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique.

3 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

## **ARTICLE A-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

# **ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **ARTICLE A-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :**

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

## 2/ VOIRIE :

- 1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et de collecte des déchets, **ainsi que sur les voies concernées par le transport en commun.**
- 3 – Les bandes roulantes des voies ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Elles s'accompagneront d'une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,5 mètre.
- 4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.

## 3/ ACCESSIBILITE :

- 1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.
- 2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE A-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

### 1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, lorsque le réseau est suffisant. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur sera autorisé.
- 2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

### 2/. ASSAINISSEMENT :

#### EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel



raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental dont la conception et la réalisation devront être validées par le service public d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération.

2 – L'opération de construction devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces constructions ou installations sont situées sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une autorisation de déversement et accompagné dans certains cas d'une convention de rejet.

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

#### EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

### **3/. DEFENSE INCENDIE :**

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

### **4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

L'intégration paysagère des antennes relais nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile, devra être recherchée.

### **5/. DECHETS MENAGERS :**

Non réglementé.



# **TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### PREAMBULE :

La zone N correspond aux espaces à caractère naturel de la commune (boisements, prairies,...). Elle comprend trois sous-secteurs :

- NI1 : secteur naturel de loisirs ;
- NI2 : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, dédié au champ de tir ;
- Nj : secteur naturel de jardins et de maraîchage.

*En raison de la proximité avec l'église paroissiale Saint-Etienne, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 21 octobre 1993, toutes les demandes d'autorisation d'instruction d'urbanisme portant sur des terrains inclus dans le périmètre délimité des abords seront soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt d'une autorisation d'instruction d'urbanisme.*

*Des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au sein de la zone. Les travaux qui risquent de porter atteinte à ces éléments paysagers sont soumis à une autorisation préalable (Déclaration Préalable (DP), Permis de Construire (PC), Permis de Démolir (PD) au titre des travaux et installations diverses.*

*La zone est traversée par la nationale N9 et l'autoroute A75 ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014. De ce fait, en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995, et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, en bordure de ces infrastructures de transport terrestre ayant fait l'objet d'un tel classement, les nouveaux bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent se soumettre aux exigences réglementaires d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit et assujettis aux règles d'isolement acoustique correspond à la distance mentionnée par l'arrêté du 21 mai 2014, comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'infrastructure de transport terrestre.*

*La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementer par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Thongue approuvé le 24 juillet 2003. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvés sont annexés au PLU.*

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE N-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
	Artisanat et commerce de détail	x		

Commerce et activités de service	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation agricole » :**

Seules les extensions des exploitations existantes régulièrement édifiées sont autorisées.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation forestière » :**

Les constructions et installations à destination forestière sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou au paysage naturel environnant et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sans engendrer la création d'un logement supplémentaire.

▪ **Conditions applicables à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :**

Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

## ARTICLE N-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Aménagement de stand de tir		X
Piscines	X	

### ▪ Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :

Hors secteur Nj, les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, 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.

### ▪ Conditions applicables aux « Aménagement de stand de tir » :

Sont autorisées sous condition secteur NI2, les constructions, installations et aménagements nécessaires et liés à l'activité de champs de tir dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

### ▪ Autres conditions particulières :

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

**Au sein du secteur Nj**, les aménagements légers de type abris de jardin sont autorisés sous réserve d'être nécessaires et liés à une activité de jardinage ou de maraîchage, dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation du secteur.

**Au sein du secteur NI1**, le changement de destination d'une construction existante vers un usage d'équipements d'intérêt collectif et de service public est autorisé au titre de l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

**Au sein du secteur NI2**, sont autorisés sous condition : les constructions et aménagements à vocation d'équipements sportifs et autres équipements recevant du public liés au stand de tir, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ; et que la surface de plancher des constructions au sein de l'intégralité du secteur NI2, n'excède pas 100 m² au total.

## ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### 1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

### 2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

### 1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 100 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe de l'autoroute A75.

2 - Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 25 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes nationales et départementales.

3 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

4 – Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

5 – L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4/. EMPRISE AU SOL :

1 - Dans l'ensemble de la zone, hors secteur NI2 :

Non règlementé.

## 2 - Uniquement au sein du secteur NI2 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 100m<sup>2</sup> sur l'intégralité de la superficie du secteur NI2.

### 5/. HAUTEUR :

1 – Excepté au sein du secteur Nj, les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2 – En secteur Nj, les abris jardins ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres.

3 – En secteur NI2, les nouvelles constructions ne pourront excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

## ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

4 - En secteur Nj, les abris jardins ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages

#### FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

#### PERCEMENTS

Non règlementé.

#### HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

#### TOITURES

Non règlementé.

### 2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

4 - Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing et la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes en favorisant les matériaux naturels et respirant.

### **3/. CLOTURES :**

Non règlementé.

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

1 - Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagés en espaces plantés.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique.

3 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

## **ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit, dans la mesure du possible, être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

# **ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **ARTICLE N-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :**

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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



5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

## 2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et de collecte des déchets, **ainsi que sur les voies concernées par le transport en commun.**

3 – Les bandes roulantes des voies ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Elles s'accompagneront d'une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.

## 3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE N-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

### 1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, lorsque le réseau est existant. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur sera autorisé

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

### 2/. ASSAINISSEMENT :

#### EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental dont la conception et la réalisation devront être validées par le service public d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération.

2 – L'opération de construction devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces constructions ou installations sont situées sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une autorisation de déversement et accompagné dans certains cas d'une convention de rejet.

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

#### EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

### **3/. DEFENSE INCENDIE :**

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

### **4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

L'intégration paysagère des antennes relais nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile, devra être recherchée.

### **5/. DECHETS MENAGERS :**

Non réglementé.



## **TITRE VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME**

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

### Article L151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

### Liste des emplacements réservés :

**Emplacement réservé N°1** : parcelles présentes sur le Causse au nord du village à destination de la commune en vue de l'aménagement d'un espace naturel de loisirs et de promenade. Superficie de 2,40 ha.

Parcelles section B numéros 545, 546, 549, 517, 514, 512, 497, 496, 495, 492, 491, 488, 487, 486, 485.

**Emplacement réservé N°2** : parcelles présentes à l'est du centre ancien, le long de l'avenue de Saint Thibéry, à destination de la commune, afin de préserver les boisements présents en entrée d'agglomération et d'assurer la gestion de l'hydraulique urbaine en aval des zones à urbanisées. Superficie de 2,49 ha.

Parcelles section B numéros 1044 et 1446.

**Emplacement réservé N°3** : parcelles situées à proximité des équipements sportifs et communaux, à destination de la commune, pour l'aménagement d'un espace de maraichage et de jardins partagés. Superficie de 1,21 ha.

Parcelle section B numéro 705.

**Emplacement réservé N°4** : réservation d'une bande de 10 mètres à destination de la commune entre les zones AU projetées et l'avenue de Saint Thibéry, pour aménager une nouvelle voie permettant d'offrir une alternative à la traversée du village et d'assurer à long terme une desserte optimale des nouveaux quartiers. Superficie de 0,19 ha.

Parcelles section B numéros 958 et 1976.

**Emplacement réservé N°5** : réservation d'une parcelle pour l'aménagement d'un espace dédié au stationnement, à destination de la commune. Superficie de 0,07 ha.

Parcelles section B numéros 1616 et 1617.

**Emplacement réservé N°6** : réservation de parcelles pour l'aménagement de l'entrée de ville, à destination de la commune. Superficie de 0,24 ha.

Parcelle section B numéro 1539.

**Emplacement réservé N°7** : garages et hangars présents en limite de l'espace urbain, au contact des zones AU du secteur « Les Colombiers », pour l'aménagement de cheminements doux, assurant le lien entre centre ancien et nouveaux quartiers, à destination de la commune. Superficie de 0,01 ha.

Parcelle section B numéro 129.

**Emplacement réservé N°8** : réservation d'une bande de 30 mètres au contact de la zone d'équipements sportifs de la commune, en vue d'aménager un espace dédié au stationnement, à destination de la commune. Superficie de 0,60 ha. Parcelles section B numéros 2060 et 2061.

**Emplacement réservé N°9** : parcelle réservée pour l'aménagement d'un espace de stationnement à proximité immédiate de la mairie, récemment réaménagée, à destination de la commune. Superficie de 0,03 ha. Parcelle section B numéro 1489.

**Emplacement réservé N°10** : réservation d'une bande de 8 mètres entre l'impasse du bassin et le Puech Aligné, afin d'assurer une bonne desserte de la zone AU par l'aménagement d'une voie dans le prolongement de la voirie existante, à destination de la commune. Superficie de 0,02 ha. Parcelles section B numéros 1497 et 1517.

**Emplacement réservé N°11** : réservation d'un angle de la parcelle 1615 en entrée de village depuis Montblanc, pour la requalification du carrefour entre l'avenue de Montblanc, l'avenue de la mer et la RD 125, à destination de la commune. Superficie de 0,05 ha. Parcelle section B numéro 1615.

**Emplacement réservé N°12** : parcelle réservée pour du stationnement et espace public complémentaire à la maison de Serres, où se trouvent actuellement la salle des fêtes et la maison des associations, à destination de la commune. Superficie de 0,15 ha. Parcelle section B numéro 1980.

**Emplacement réservé N°13** : réservation correspondant à la construction actuelle du réservoir, qui permettra de faciliter la gestion de cet ouvrage, à destination de la commune et de l'Agglomération Béziers Méditerranée. Superficie de 0,24 ha. Parcelles section A numéros 122 et 131.

**Emplacement réservé N°14** : réservation sur les parcelles correspondant à la zone AUb, à destination de la commune, en vue de la future urbanisation de la zone afin de créer des logements sociaux et un espace de stationnement. Superficie de 0,43 ha. Parcelles section B numéros 1276 et 1450.

**Emplacement réservé N°15** : réservation sur une parcelle bâtie, à destination de la commune, en vue de l'aménagement d'un espace public central et ouvert. Superficie de 0,04 ha. Parcelles section B numéros 145 et 146.

**Emplacement réservé N°16** : réservation sur la parcelle B157, à destination de la commune, en vue de l'aménagement d'un espace public central et ouvert. Superficie de 0,01 ha. Parcelle section B numéro 157.

**Emplacement réservé N°17** : réservation sur les parcelles B160 et B161, à destination de la commune, en vue de l'aménagement d'un espace public central et ouvert. Superficie de 0,01 ha. Parcelles section B numéros 160 et 161.









# **TITRE VII : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**



Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » ;
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Le règlement graphique du PLU de la commune de Valros identifie à ce titre différents éléments à préserver :

- des éléments linéaires patrimoniaux tels que des murs, façades, portails et clôtures ;
- des éléments bâtis ponctuels et surfaciques ;
- des alignements de végétaux ;
- des arbres remarquables ;
- des parcs et jardins.

#### **REGLE GENERALE :**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

#### **REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER :**

1 – Pour les éléments bâtis, repérés sur le plan de zonage par un figuré ponctuel ou surfacique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.

2 - Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

3 - Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :






- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.






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






#### **REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER :**

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :






- coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.






Ordre	Élément	Parcelle Lieu	Photo
1	Usine à eau Bâtiment à protéger	A286	
2	Grangeot Bâtiment à protéger	A742	
3	Grangeot Bâtiment à protéger	A504	
4	Grangeot Bâtiment à protéger	A611	
5	Grangeot Bâtiment à protéger	A 463	






Ordre	Élément	Parcelle Lieu	Photo
6	Domaine Saint-Michel Petit château, toit en ardoise Bâtiment à protéger	A591 A587	
7	Grangeot Bâtiment à protéger	A166	
8	Grangeot Bâtiment à protéger	A177	
9	Grangeot Bâtiment à protéger Beaux murs, puits, potentiel	B1351	
10	Grangeot Ruines, tas de pierres, à rebâtir	B556	



Ordre	Élément	Parcelle Lieu	Photo
11	Grangeot Bâtiment à protéger et rénover	B596	
12	Grangeot Bâtiment à protéger	B749	
13	Domaine Lizarot Bon état, en rénovation Bâtiment à protéger	A765	
14	Grangeot Visible depuis la RN Bâtiment à protéger	A570	
15	Maison Architecture qualitative en entrée de village Toit ardoise Bâtiment à protéger	A 93	







Ordre	Elément	Parcelle Lieu	Photo
16	Alignements d'arbres	RN Pézenas	
17	Arbre isolé Micocoulier	A1854	
18	Cave coopérative Façade et parvis à préserver	A1444	
19	Alignements d'arbres	Petit Train Haut	
20	Alignements chênes	Petit Train côté Servian	




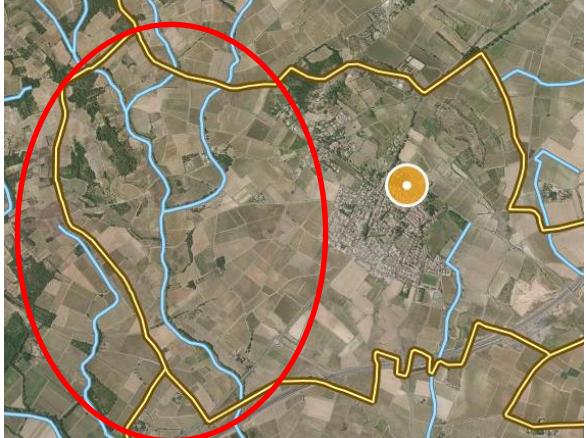
Ordre	Elément	Parcelle Lieu	Photo
21	Alignements d'arbres	Avenue de la Montagne	
22	Murs clôtures Pierre Bon état	Route de St Thibéry Des 2 côtés avec bordure parcelles 857 et 958	
23	Mur clôture Pierre Bon état	Route de Montblanc	
24	Alignements Murs de clôture	Rue de la Vierge des 2 côtés, de la Rue Neuve à la place maison Granier comprise	
25	Maison, parc, clôture Bâtiment à préserver	Place de la République	

Ordre	Élément	Parcelle Lieu	Photo
26	Arbre isolé Chêne	CR 17 Entre parcelle 205 et 214	
27	Arbre isolé Chêne	CR 17 Entre parcelle 207 et 214	
28	Arbre isolé Chêne	CR 17 Entre parcelle 208 et 207	
29	Arbre isolé Chêne	A 156 A167	
30	Arbre isolé Micocoulier	A152 A128	

Ordre	Élément	Parcelle Lieu	Photo
31	Arcs de passage Ancienne route royale Maraichage	B832 B833	
32	Pontil voie ferrée	Petit train vers Servian	

33	Pontil voie ferrée	Petit train haut	
34	Pontil voie ferrée	Petit train bas	
35	Puits	A 1276 Village	
36	Mur de l'enclos	A 1276 Village	



Ordre	Élément	Parcelle Lieu	Photo
37	Pompe et puits de la place	Place côté monument aux morts	
38	Arches du Pont du St Michel	Sur le St Michel, limite commune de Montblanc	
39 à 48	Croix présentes au sein de l'espace agricole à préserver	Localisées de façon diffuse sur le territoire communal	
49	Ripisylves du Rieu et Saint-Michel	Localisé le long des cours d'eau	

# **TITRE VIII : LISTE DES ELEMENTS BATIS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DES ARTICLES L.151-11 ET R.151-35 DU CODE DE L'URBANISME**

Au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut identifier, dans les zones agricoles A et naturelles N, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve que celui-ci ne compromette par l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Le Code de l'urbanisme prescrit définit le champ d'application du permis de construire et précise que les locaux accessoires « du bâtiment » ont la même destination que « le local principal ». De plus, il soumet à déclaration préalable les changements de destination « d'un bâtiment », lorsqu'ils ne relèvent pas du permis de construire

Le changement de destination est soumis (à travers l'examen du PLU et de nouveau au dépôt du permis) en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

A noter qu'autoriser le changement de destination induit une augmentation des capacités d'accueil de la commune à la fois résidentielle (changements de destination vers un usage d'habitat) et touristique (changement de destination vers un usage d'hébergement touristique).

Afin de définir, sur le plan de zonage, le plus objectivement possible le bâti autorisé à changer de destination, il a été défini une grille de critères listée et explicitée ci-dessous. A minima, quatre critères principaux, hiérarchisés par importance, doivent nécessairement être examinés pour chaque bâtiment dont l'identification est envisagée. Des critères secondaires peuvent également être utilisés en plus afin de compléter l'analyse au besoin.

## **CRITERES PRINCIPAUX POUR AUTORISER LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT**

(PAR ORDRE D'IMPORTANCE)

### **1 – LA QUALITE ARCHITECTURALE, CULTURELLE ET PATRIMONIALE DU BATIMENT**

*Le changement de destination représente une opportunité pour assurer une continuité d'usage d'un bâtiment qui a perdu sa vocation initiale. En ce sens, un hangar agricole récent ne représente pas une architecture ou un patrimoine remarquable à valoriser par un changement de destination. Ce critère doit tenir compte de la qualité de construction. Il peut être tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierre etc.). L'état de conservation est également à considérer : les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas véritablement vocation à être pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve. Le caractère patrimonial peut aussi être apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contiguës, architecture vernaculaire...).*

### **2 - LE CHANGEMENT DE DESTINATION NE DOIT PAS COMPROMETTRE L'ACTIVITE AGRICOLE**

*En cohérence avec le Code de l'urbanisme, le changement de destination ne peut être envisagé s'il compromet l'activité agricole et les espaces agricoles. Par exemple, la proximité directe avec une exploitation agricole peut être considérée comme une nuisance réciproque entre l'usage agricole existant et le nouvel usage permis par le changement de destination, notamment si ce dernier ne représente pas une activité liée ou complémentaire pour l'exploitation agricole. Il est également nécessaire de considérer les périmètres de protection sanitaire existants éventuellement pour certaines exploitations (élevages...).*

### **3 – LA DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*La desserte du bâti concerné par les réseaux représente un enjeu non négligeable, particulièrement dans la mesure où le changement de destination permet un usage d'habitation ou d'hébergement touristique : la multiplicité des logements et hébergements peut représenter une pression importante, permanente ou temporaire, sur les réseaux d'alimentation en eau potable ou d'assainissement collectif.*

### **4 – L'EXISTENCE D'UN PROJET**

*L'existence d'un projet nécessitant le changement de destination pour un bâtiment respectant les critères définis précédemment représentent un argument supplémentaire pour valider son identification au plan de zonage du PLU, et sera plus favorablement accueilli par la CDPENAF lors de l'examen du PLU en commission.*

## **CRITERES SECONDAIRES SUSCEPTIBLES D'ETRE EVOQUES POUR PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION**

(UNIQUEMENT EN COMPLEMENT DES CRITERES PRINCIPAUX)

- La présence de sites naturels sensibles peut représenter une contrainte au changement de destination ;
- La défense incendie ;
- La nature des sols ;

- La consommation d'espaces engendrée par le projet s'il existe.

A noter qu'un seul bâtiment a été identifié sur le plan de zonage du PLU.

Ordre	Elément	Parcelle Lieu	Extrait zonage	Photo
1	Bâtiment en zone NI1	B497	