

DÉPARTEMENT de L'AUDE

Commune de LA PALME

**Plan
Local
d'Urbanisme**

RÈGLEMENT

PLU APPROUVÉ par DCM du 10 juillet 2006
Révision simplifiée n°1 du PLU approuvée par DCM du 2 octobre 2009
Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 5 mars 2007
Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 4 juin 2010
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 29 juillet 2010
Modification n°3 du PLU approuvée par DCM le 5 avril 2012
Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM le 22 mai 2013

SOMMAIRE

TITRE I -DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT	2
TITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	8
CHAPITRE II -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB	15
CHAPITRE III-RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC	21
CHAPITRE IV -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UD	27
CHAPITRE V -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE	32
CHAPITRE VI -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UF	38
TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	42
CHAPITRE I -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU	43
CHAPITRE II -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU	49
CHAPITRE III -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU	55
CHAPITRE IV -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 4AU	62
TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	66
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	67
TITRE V -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	72
ANNEXE AU RÈGLEMENT	78

TITRE I -DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

1. Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de LA PALME.

ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Sont et demeurent applicables :

1. L'ensemble des articles du Code de l'urbanisme, et notamment, nonobstant le PLU, les articles L.110, L.111-1, L.146-1 et suivants, L.421-1, L.421-3, L.421-4.
2. Les dispositions prévues à l'article R.111-1 s'appliquent aux utilisations et occupations du sol pour ce qui concerne :
 R.111-2 (salubrité et sécurité publique)
 R.111 -3-2 (conservation et mise en valeur de site ou vestiges archéologiques),
 R.111-4 (sécurité des usagers, accès et stationnement),
 R.111-14-2 (respect des contraintes d'environnement),
 R.111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel, historique).
3. S'appliquent également les dispositions du Code de l'urbanisme qui font naître sur les utilisateurs du sol des sujétions supplémentaires issues de législations indépendantes du droit de l'urbanisme et qui sont annexées au présent document, pour certains sous forme de servitudes d'utilité publique.
4. S'appliquent également aux utilisateurs du sol, nonobstant les dispositions précitées un ensemble de dispositions concernant les utilisations et occupations du sol qui n'ont pas nécessairement à être annexées au Plan Local d'urbanisme pour être opposables à tout pétitionnaire d'une autorisation d'utilisation du sol et/ou de construire.

Il en est ainsi des prescriptions issues :

- des servitudes d'utilité publique annexées au présent Plan Local d'Urbanisme,
- des législations et réglementations applicables en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'une matière de risques naturels et technologiques ou de nuisances et notamment les dispositions issues de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et de ses décrets d'applications,
- des dispositions législatives et réglementaires issues de la police de l'eau et notamment de la loi n° 92-3 du 2 janvier 1992 sur l'eau et de ses décrets d'application,
- des dispositions du code de la santé publique qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol,
- des dispositions issues du code rural et forestier qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol et notamment de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,
- des dispositions issues de la loi modifiée du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque et de ses décrets d'application.

ARTICLE 3 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 Les zones : les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) en différentes zones; ces zones peuvent être situées dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme et sont donc, dans ce cas, affectées d'un indice p.

> Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont définies par la lettre U et correspondent aux secteurs de la commune 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 :

a) La zone dense agglomérée correspondant au centre ancien : **zone UA au plan**

b) La zone d'extension urbaine à proximité du centre ancien : **zone UB au plan**

Elle comprend :

-un secteur situé dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme
secteur UBp

c) La zone résidentielle agglomérée : **zone UC au plan**

d) La zone d'équipements sportifs et de campings : **zone UD au plan**

Elle comprend deux secteurs :

-un secteur d'équipements publics : sportifs et camping **secteur UDa**
.....dont une partie est située dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme **secteur UDap**

-un secteur correspondant à un camping existant et situé dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme **secteur UDbp**

e) La zone d'activités spécialisées **zone UE au plan**

Elle comprend un secteur :

-un secteur correspondant aux activités situées sur la RN9 **secteur UEb**

f) La zone ferroviaire correspondant à l'emprise de la voie ferrée **zone UF au plan**

> Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont définies par les lettres **AU** et correspondent aux secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

a) La zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, commerces et services, équipements publics,
zone 1AU au plan

b) La zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, commerces et services, équipements publics, où l'assainissement individuel est requis pour raisons techniques

zone 2AU au plan

c) La zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, commerces et services, équipements publics dont l'ouverture à l'urbanisation peut être soumise à conditions

zone 3AU au plan

Elle comprend :

- un secteur d'urbanisation dévolu spécifiquement à l'accueil futur de logements sociaux et soumis à une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation **secteur 3AUa**

- un secteur d'urbanisation en proximité du village

secteur 3AUb

- un secteur d'urbanisation, en proximité du village, situé dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme et doté d'une orientation d'aménagement

secteur 3AUbp

d) La zone d'urbanisation future à vocation d'activités bloquée (extension de la zone d'activités existante sur la RN 9

zone 4AU au plan

> **La zone agricole** à laquelle s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement définie par la lettre A et correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

zone A au plan

Elle comprend :

-un secteur situé dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme

secteur Ap

> **La zone naturelle et forestière** à laquelle s'applique les dispositions du titre V du présent règlement est définie par la lettre **N** et correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels zone N au plan

Elle comprend huit secteurs :

-un secteur correspondant aux bâtiments actuels des salins et au projet de "base nautique"

secteur Na

- un secteur d'exploitation de carrières situé dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme

secteur Nbp

- un secteur correspondant à l'implantation d'un parc éolien

secteur Ne

- un secteur correspondant à des habitations identifiées, situées également pour partie en espaces proches du rivage où l'extension très mesurée est autorisée

secteur Nh-Nhp

- un secteur correspondant à la "bande littorale" des 100 m à compter de la limite des plus hautes eaux définie par l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme et fixée à la cote 0,80 mNGF pour l'étang de LA PALME par arrêté préfectoral du 19 juin 1996

secteur N100

-un secteur situé dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme

Secteur Np

-un secteur correspondant aux espaces et milieux à préserver au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme

secteur Ns

-un secteur correspondant au départ des activités nautiques et aux aménagements qui y sont liés ("spot")

secteur Ns*

2. Les emplacements réservés

Des emplacements réservés ont été institués sur le territoire communal.

Ils figurent dans leur détail sur la liste des emplacements réservés et sont localisés sur les documents graphiques.

3. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés sur les documents graphiques ne peuvent faire l'objet d'aucun changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le défrichement y est notamment interdit.

Les coupes et abattages y sont soumis à autorisation.

Ces espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

5. Les sites archéologiques

En référence aux lois portant réglementation du patrimoine archéologiques et notamment :

-loi du 27 septembre 1941, décret du 7 juillet 1977, loi du 15 juillet 1980, décret du 5 février 1986, loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée le 16 juillet 2003 -décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 Les sites archéologiques sont repérés aux documents graphiques par un indice "étoile".

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

TITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

QUALIFICATION DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie agglomérée dense correspondant au coeur ancien du village, au caractère architectural affirmé et à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales. Les constructions sont édifiées de manière générale en ordre continu.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

-par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par le risque "inondation" au regard de la délimitation cartographique des zones inondables jointe au présent règlement. Ce risque est repéré par une trame particulière et l'adjonction d'un indice "i".

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2011088-304 du 31 mars 2011.

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

La zone comprend, un secteur **UA b** correspondant à un secteur urbain mixte destiné à l'accueil de logements individuels et collectifs, de services, de commerces ainsi que d'équipements publics et collectifs.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UA2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.4422 du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

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

Rappels :

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1, R 441-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

1. Les îlots non construits dans le secteur UA_i identifié comme inondable sont soumis à l'avis du service hydraulique de la Direction Départementale de l'Équipement.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les constructions annexes : garages, abris de jardins, cuisine d'été, local technique de piscine, sous réserve de ne pas servir d'habitation, de respecter les dispositions des articles UA10 et UA11 et de ne pas dépasser 20 m² de superficie. Cette dernière disposition ne concerne pas les garages.

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

1 -Voirie

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

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

2 -Accès

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

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

Sur les voies principales, l'accès pourra être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

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

1 -Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 -Eaux usées

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

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

3 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 -Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les façades sur les voies ouverte à la circulation publique seront implantées sur l'alignement ou à l'intérieur d'une bande de 2 mètres de largeur mesurée à partir de ce dernier. Dans cette limite, les retraits partiels sont autorisés en plan et en élévation.

Cependant pour les terrains de plus de 12 mètres de profondeur et compris entre deux voies sensiblement parallèles, cette règle ne sera appliquée que sur un seul des alignements, en tenant compte de l'implantation des terrains voisins, sur l'autre alignement l'implantation étant libre.

En matière de saillies sur les voies ouvertes à la circulation publique, pour l'ensemble de la zone, les stipulations de l'arrêté préfectoral du 4 juillet 1968, relatif aux saillies sur la voirie départementale, sont applicables à toutes les voies publiques ou privées.

Pour le secteur UAb : Non réglementé.

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

1°) Les constructions des terrains ayant moins de 12 mètres de façade sur l'alignement seront édifiées sur toute la largeur du terrain, en mitoyen avec les fonds voisins; les façades latérales des retraits partiels sur l'alignement ou en pignon seront implantées à 4 mètres au moins de la limite séparative latérale.

2°) Les constructions des terrains ayant plus de 12 mètres de façade sur l'alignement pourront ne pas être édifiées sur toute la largeur du terrain; elles seront implantées sur une des limites séparatives et à une distance minimale de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale.

Pour le secteur UAb : Les constructions en limite séparative ne sont possible que pour les annexes dont la hauteur sera inférieure à 3.50m.

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

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m ou nulle.

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction mesurée à compter du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et à 12 mètres hors tout.

Toutefois, afin notamment, de respecter l'épannelage des toitures anciennes et d'éviter la disparition du caractère actuel des constructions, une hauteur différente pourra être acceptée en compte en référence à l'altitude des bâtiments existants dans le voisinage.

La hauteur des constructions annexes ne saurait excéder 3,50 m.

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

Sur le secteur UAb : la hauteur ne pourra excéder 12 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage pour un type de construction R+3, sous réserve que la surface de plancher de construction soit inférieure à 30% de celle du R+2 immédiatement inférieur.

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

1. Généralités :

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation, les projets peuvent également, proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiée par l'analyse du site et le contexte du projet.

A l'occasion de travaux de restauration ou de modification, et dans l'esprit de concourir à la qualité du bâti, des conditions spéciales relatives à l'aspect extérieur peuvent être imposées pour rétablir l'unité d'aspect ou de matériaux, tenir compte du rythme des façades ou encore, préserver ou retrouver l'harmonie générale du bâti.

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

Toutes les interventions seront soumis, dans le cadre de son champ de compétence, à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France -Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine; par ailleurs, un cahier de recommandations architecturales est annexé au présent règlement.

2. Dispositions particulières :

a) Toiture -couverture :

- la couverture sera à rampants et en tuiles canal de terre cuite, elle n'excédera pas une pente de 30%,
- les tuiles de couvert seront, de préférence en réemploi, les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancées et non "vieillies", les couvertures mouchetées sont interdites.
- les toitures-terrasses ne sont pas autorisées, toutefois les projets comportant loggias ou terrasses couvertes sont envisageables au cas par cas en fonction de la typologie du bâti existant.
- les corniches et génoises existantes devront être préservées restaurées, restituées; dans le cas de nouvelles génoises, utiliser les matériaux et les mises en oeuvre conformes à l'art de bâtir ancien
- les souches de cheminée et de ventilation : maçonner et enduire au mortier de chaux naturelle,
- les descentes et chenaux seront en cuivre ou en zinc,
- les antennes, paraboles, panneaux solaires et autres dispositifs devront être dissimulés pour être invisibles du domaine public
- les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

b) Murs et parements

- les maçonneries anciennes des façades de pierre seront conservées,
- tout décor ou modénature d'origine de la construction sera maintenu en place et restauré d'après les témoins d'origine, les décors manquants seront remplacés ou complétés,
- les matériaux prévus pour être recouverts (parpaings, briques creuses....) ne pourront être employés à nu,
- les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits traditionnels,
- les menuiseries des fenêtres anciennes seront maintenues, rétablies ou restituées dans leurs proportions et formes initiales; les baies anciennes présentant un intérêt architectural ne pourront être obstruées,
- des menuiseries des fenêtres nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement aux baies anciennes; les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale en cohérence avec la logique de composition de l'ensemble des percements,
- les encadrements et appuis de baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles,
- les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

c) Balcons et ferronneries

- les balcons anciens seront maintenus ou rétablis, toutefois, ils peuvent être déposés lors des restitutions d'architectures antérieures.
- les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées

d) Menuiseries

- la rénovation des menuiseries anciennes participant à l'expression architecturale générale de la rue et des immeubles, doit faire l'objet d'une attention particulière : leur remplacement doit être assuré en totalité (dépose des dormants existants pour assurer le même clair de vitrage, maintien des largeurs visibles non supérieures aux largeurs anciennes, aspect). Il en est de même en ce qui concerne les contrevents,
- les menuiseries nouvelles de fenêtres, portes et portails, volets seront en bois peint
- les volets roulants sont interdits; sont admis les volets intérieurs, les volets rabattables en tableaux, les contrevents en bois à lames verticales sans écharpe à deux traverses et rabattables en façade,
- les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice,

e) Établissements commerciaux & Enseignes

- les façades commerciales concerne uniquement le rez-de-chaussée d'un immeuble : aucune enseigne ne sera posée au delà de la façade du rez-de-chaussée y compris l'enseigne drapeau.
- les aménagements des façades des établissements commerciaux seront contenus dans les ouvertures des menuiseries des fenêtres anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois,
- les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué,
- les placages de brique, carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques ainsi que les peintures imitation du bois ou de la pierre sont interdits,
- les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs,
- aucune enseigne n'est admise sur les balcons et volets; les enseignes à caisson lumineux sont proscrites,
- la longueur des enseignes n'excédera pas celle de la baie commerciale,

f) Clôtures

- les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées,
- les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage. Elles seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier, arrondis, ou par des carreaux de terre cuite de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord,
- la hauteur maximum ne doit pas être inférieure à 1,80m et supérieure à 2,00m.

Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire pour une construction neuve ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure si la construction est déjà réalisée.

g) Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et les couleurs utilisés dans la construction principale.

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

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

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

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce

et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE II -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

QUALIFICATION DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel dominant (habitations individuelles) et à vocation d'habitat, d'équipements publics, de services et d'activités commerciales, etc....

Elle comprend un secteur UBp situé dans les espaces proches du village au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par le risque "inondation" au regard de la délimitation cartographique des zones inondables jointe au présent règlement. Ce risque est repéré par une trame particulière et l'adjonction d'un indice "i".

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2011088-304 du 31 mars 2011.

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat et d'entrepôts commerciaux d'une superficie supérieure à 500m² de plancher hors-oeuvre.
2. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en UB 2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.4422 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Rappels :

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1, R 441-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme .

1. Les îlots non construits dans le secteur UBi identifié comme inondable sont soumis à l'avis du service hydraulique de la Direction Départementale de l'Équipement.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées;
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation ;
4. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les constructions annexes : garages, abris de jardins, cuisine d'été, local technique de piscine, sous réserve de ne pas servir d'habitation, de respecter les dispositions des articles UB10 et UB11 et de ne pas dépasser 20 m² de superficie. Cette dernière disposition ne concerne pas les garages.
6. Les constructions à usage agricole non génératrices de nuisances

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

1 -Voirie

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

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

Elles sont soumises aux conditions suivantes :

largeur de plate-forme : 8 mètres

largeur de voie : 5 mètres

Toutefois lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres et ne peut desservir plus de 3 logements, la largeur de la plate-forme peut être ramenée à 5 mètres.

Dans le cadre d'opération de lotissement, de permis groupés ou de permis groupé valant division, les voies en impasse, lorsqu'elles desservent plus de cinq parcelles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour

2 -Accès

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

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

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

1 -Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 -Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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

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

3 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 -Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres au moins des voies publiques. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

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

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitation ou de lotissements.
3. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article UB 2.
4. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement -considérés comme des constructions annexes -peut se réaliser à 2,00 m seulement des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m ou nulle.

ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m hors tout
- b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics.
- c) La hauteur des constructions annexes ne saurait excéder 3,50 m.

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

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains....

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit, de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses etc... est interdit.

Clôtures :

-Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisées seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.

-Les clôtures en limite du domaine public pourront être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale. Au delà de cette hauteur, les clôtures devront être à claire voie et ne pas dépasser 1,80m de hauteur totale.

-Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire pour une construction neuve ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure si la construction est déjà réalisée.

Énergies renouvelables :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée; les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

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

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

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

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

-Pour les constructions à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés dans le cas de logements individuels;

-Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-d'œuvre nette avec un minimum de 1,2 place par logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les plantations d'alignement des voies privées seront réalisées à l'aide d'arbres de haute tige ayant une taille adulte.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, il sera réservé, pour la construction d'espaces de rencontres, au moins 10% de la superficie initiale des terrains concernés, si cette dernière est supérieure à 5 000m², les espaces plantés auront une superficie minimale de 100m².

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés; les dispositions de l'article L.1231-1 du Code de l'urbanisme n'appliquent en conséquence.

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

CHAPITRE III-RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

QUALIFICATION DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel dominant (habitations individuelles) et à vocation d'habitat, d'équipements publics, de constructions agricoles, de services et d'activités commerciales, etc....

Elle se situe dans une zone où, à la date d'approbation du PLU, l'assainissement individuel est requis en l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2011088-304 du 31 mars 2011.

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en UC 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.4422 du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Rappels :

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;*
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1, R 441-1 du Code de l'Urbanisme ;*
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*
- les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.*

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées;
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation ;
3. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Les constructions annexes : garages, abris de jardins, cuisine d'été, local technique de piscine, sous réserve de ne pas servir d'habitation, de respecter les dispositions des articles UC10 et UC11 et de ne pas dépasser 20 m2 de superficie. Cette dernière disposition ne concerne pas les garages.
5. Les constructions à usage agricole non générateurs de nuisances.
6. Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations sous réserve du respect du schéma directeur d'assainissement et de l'article UC5.

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

1 -Voirie

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

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

Les voiries nouvelles doivent avoir au moins 6 m d'emprise, réduite à 5 m pour une desserte de moins de 3 habitations à terme. Quant aux voies privées, leur emprise pourra être réduite à 4 mètres pour une desserte de trois habitations à terme.

Dans le cadre d'opération de lotissement, de permis groupés ou de permis groupé valant division, les voies en impasse, lorsqu'elles desservent plus de cinq parcelles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

Les accès sur le RD 175 seront regroupés en un ou deux points.

2 -Accès

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

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

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

1 -Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue aux articles R1321-6 à R1321-10 et R1321-14 du Code de la santé publique.

2 -Eaux usées

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

3 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 -Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le respect des dispositions du schéma directeur d'assainissement :

La superficie minimale d'un lot assaini en assainissement individuel et accueillant une habitation est fixée à 1 500m²; une dérogation pourra être accordée pour l'assainissement individuel des lots dont la superficie est comprise entre 1200 et 1500m² -celle-ci pourra être abaissée de manière exceptionnelle à 1000m² en fonction du dispositif d'assainissement.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement des voies et à 5 m au moins des limites d'emprise publique des voies communales et à 4 mètres au moins des voies privées.

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 mètres des voies publiques et privées.

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

Deux constructions implantées sur une même propriété devront être distantes de 10 m au moins dans le respect de l'application de l'article UC5 (superficie minimum de 1 500m² et une habitation par lot assaini). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes (garages, abris de jardins.....)

ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UC 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m hors tout
- b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics.
- c) La hauteur des constructions annexes ne saurait excéder 3,50 m.

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

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains....

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

Toiture :

-Les toitures devront être en tuile "canal" ton clair ou romanes à haut relief.

Clôtures :

-Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent.

-Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.

-Les clôtures en limite du domaine public pourront être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale. Au delà de cette hauteur, les clôtures devront être à claire voie et ne pas dépasser 1,80m de hauteur totale.

Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire pour une construction neuve ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure si la construction est déjà réalisée.

Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

Énergies renouvelables : Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée; les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

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

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

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés dans le cas de logements individuels; pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 1,2 place par logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantées.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Les plantations d'alignement des voies privées seront réalisées à l'aide d'arbres de haute tige ayant une taille adulte.

ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

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

CHAPITRE IV -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UD

QUALIFICATION DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone d'équipements sportifs et de campings comportant deux secteurs :

-le secteur UDa correspondant aux équipements publics sportifs et au camping municipal dont une partie zonée UDap est située dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme,

-le secteur UDbp correspondant à un camping existant situé dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme,

La zone ou une partie de la zone est concernée :

-par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par le risque "inondation" au regard de la délimitation cartographique des zones inondables jointe au présent règlement. Ce risque est repéré par une trame particulière et l'adjonction d'un indice "i".

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2005-11-0388 joint en annexe.

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités non directement liées et nécessaires aux équipements collectifs et aux terrains de caravanage et de camping,
2. Les lotissements ainsi que les permis groupés à usage d'habitation ou d'activité,
3. Les constructions à usage agricole,
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
5. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sols.

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

Rappels :

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1, R 441-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

1. Les îlots non construits dans le secteur UDi identifié comme inondable sont soumis à l'avis du service hydraulique de la Direction Départementale de l'Équipement.
2. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
3. Ne sont admis, à l'extérieur de la bande des 100m, que :
 - les extensions mesurées des bâtiments existants
 - les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure
 - les terrains de camping et de caravaning
 - les équipements sportifs et techniques
 - les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.

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

1 -Voirie

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

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

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

2 -Accès

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

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

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

1 -Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue aux articles R1321-6 à R1321-10 et R1321-14 du Code de la santé publique.

2 -Eaux usées

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

3 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 -Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE UD 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

~~Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et à 5 m au moins des limites d'emprise publique des voies communales.~~

Néant

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

~~Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies au moins égale à 4 m.~~

Néant

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

Néant.

ARTICLE UD 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UD 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 7 m.

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains....

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

Clôtures :

-Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent.

-Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.

-Les clôtures en limite du domaine public pourront être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale. Au delà de cette hauteur, les clôtures devront être à claire voie et ne pas dépasser 1,80m de hauteur totale

Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire pour une construction neuve ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure si la construction est déjà réalisée.

Énergies renouvelables :

-Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée; les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

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

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

Le stationnement des véhicules doit dans tous les cas être assuré en dehors des voies de desserte.

Le nombre de places de stationnement nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

-camping-caravaning : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface aménagée de SHON.

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

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

Le plan de masse doit affecter au moins 10 % de la surface totale du terrain aux espaces communs plantés.

Ces espaces verts communs et les cheminements qui les relie doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement banalisées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 mètres carrés de surface de stationnement.

ARTICLE UD 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient de sol.

CHAPITRE V -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

QUALIFICATION DE LA ZONE UE

La zone UE est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées de type industrie, commerce, artisanat, services, bureaux, restauration, hébergement hôtelier, etc.....

Elle comporte un secteur :

-le secteur UEb correspondant à la zone d'activités située sur la RN9

La zone ou une partie de la zone est concernée :

-par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par le risque "inondation" au regard de la délimitation cartographique des zones inondables jointe au présent règlement. Ce risque est repéré par une trame particulière et l'adjonction d'un indice "i".

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2011088-304 du 31 mars 2011.

-par le risque "transport de matières dangereuses" consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière (RN9 ou A9) de matières dangereuses. La réglementation en vigueur doit être strictement respectée et notamment l'arrêté du 20 décembre 2004 modifiant l'arrêté du 1er juin 2001 modifié relatif au transport des marchandises dangereuses par route (dit «arrêté ADR»).

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations,
2. Les habitations autres que celles indiquées en UE2
3. Les villages de vacances et gîtes ruraux.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes hors terrains tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols

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

Rappels :

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1, R.441-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme..

1. Les îlots non construits dans le secteur UEi identifié comme inondable sont soumis à l'avis du service hydraulique de la Direction Départementale de l'Équipement.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone et à condition que leur édification soit postérieure au bâtiment à usage d'activités
6. L'extension limitée et l'aménagement des constructions existantes sont autorisées.

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

1 -Voirie

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

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

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . largeur minimale de la plate-forme : 11 mètres
- . largeur minimale de la chaussée : 7 mètres

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

2 -Accès

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

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

Sur les voies principales, l'accès pourra être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les accès directs ou modification de destination d'accès existant sur la RN 9 ainsi que les accès directs sur le RD 175 sont interdits.

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

1 -Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue aux articles R1321-6 à R1321-10 et R1321-14 du Code de la santé publique.

2 -Eaux usées

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

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

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

3 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 -Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des voies publiques ou privées égale à la hauteur de la construction, sans être inférieure à 20 m au moins de l'axe de la RN 9 en secteur UEb.

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

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois cette marge peut être réduite lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs -coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

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

Entre deux constructions, non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions.

La distance minimale entre deux bâtiments est de 4 m en secteur UEb.

ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle qu'elle n'excède pas la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé.

3. Hauteur absolue

La hauteur totale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, tour d'essai, etc... peuvent dépasser cette hauteur.

En ce qui concerne les habitations, leur hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres hors tout.

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

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains....

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit, de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses etc... est interdit.

Clôtures :

-Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent.

-Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.

-Les clôtures en limite du domaine public pourront être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale. Au delà de cette hauteur, les clôtures devront être à claire voie et ne pas dépasser 1,80m de hauteur totale.

Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire pour une construction neuve ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure si la construction est déjà réalisée.

Énergies renouvelables :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée; les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

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

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

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

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

-Pour les constructions à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés dans le cas de logements individuels.

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

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

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² surface de stationnement.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

ARTICLE UE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE VI -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UF

QUALIFICATION DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone affectée au domaine public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du Domaine Public du chemin de fer, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes de voies ferrées.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2011088-304 du 31 mars 2011.

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE UF 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article UF2.

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

Rappels :

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1, R 441-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

1. Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

1 -Voirie

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

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

2 -Accès

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

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

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

1 -Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue aux articles R1321-6 à R1321-10 et R1321-14 du Code de la santé publique.

2 -Eaux usées

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

3 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 -Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE UF 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement des voies et à 4 m au moins des limites d'emprise publique des voies communales.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE UF 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UF 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9 m hors tout.

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains....

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

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

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

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

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

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

Néant.

ARTICLE UF 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser à condition que les équipements nécessaires aux constructions ou opérations envisagées soient effectivement réalisées et dont la vocation est de satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Elle est concernée par l'emplacement réservé n° 5.

La zone ou une partie de la zone est concernée

-par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par le risque "inondation" au regard de la délimitation cartographique des zones inondables jointe au présent règlement. Ce risque est repéré par une trame particulière et l'adjonction d'un indice "i".

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2011088-304 du 31 mars 2011.

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

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

1. Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat et d'entrepôts commerciaux d'une superficie supérieure à 500m² de plancher hors-oeuvre.
2. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 1AU 2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.4422 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Rappels :

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1, R 441-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

1. Les parcelles situées en secteur 1AUi identifié comme inondable sont inconstructibles.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées;
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation ;
4. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les constructions annexes : garages, abris de jardins, cuisine d'été, local technique de piscine, sous réserve de ne pas servir d'habitation, de respecter les dispositions des articles 1AU10 et 1AU11 et de ne pas dépasser 20 m² de superficie. Cette dernière disposition ne concerne pas les garages.
6. Les constructions à usage agricole non génératrices de nuisances

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

1 -Voirie

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

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

Elles sont soumises aux conditions suivantes :

largeur de plate-forme :8 mètres

largeur de voie: 5 mètres

Toutefois lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres et ne peut desservir plus de 3 logements, la largeur de la plate-forme peut être ramenée à 5 mètres.

Dans le cadre d'opération de lotissement, de permis groupés ou de permis groupé valant division, les voies en impasse, lorsqu'elles desservent plus de cinq parcelles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour

2 -Accès

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

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

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

1 -Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue aux articles R1321-6 à R1321-10 et R1321-14 du Code de la santé publique.

2 -Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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

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

3 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 -Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres au moins des voies publiques ou privées.

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

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article 1AU 2.

L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement -considérés comme des constructions annexes -peut se réaliser à 2,00 m seulement des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes (garages, abris de jardins.....)

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

Néant.

ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m hors tout.

b) La hauteur des constructions annexes ne saurait excéder 3,50 m.

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

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

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains....

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit, de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses etc... est interdit.

Toiture : Les toitures devront être en tuile "canal" ton clair ou romanes à haut relief.

Clôtures :

-Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent.

-Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.

-Les clôtures en limite du domaine public pourront être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale. Au delà de cette hauteur, les clôtures devront être à claire voie et ne pas dépasser 1,80m de hauteur totale.

Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire pour une construction neuve ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure si la construction est déjà réalisée.

Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et les couleurs utilisés dans la construction principale.

Énergies renouvelables : Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée; les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

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

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

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

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

-Pour les constructions à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés dans le cas de logements individuels; pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par

tranche de 60 m² de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 1,2 place par logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les plantations d'alignement des voies privées seront réalisées à l'aide d'arbres de haute tige ayant une taille adulte.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, il sera réservé, pour la construction d'espaces de rencontres, au moins 10% de la superficie initiale des terrains concernés; si cette dernière est supérieure à 5 000m², les espaces plantés auront une superficie minimale de 100m².

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés; les dispositions de l'article L.1231-1 du Code de l'urbanisme n'appliquent en conséquence.

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

CHAPITRE II -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser à condition que les équipements nécessaires aux constructions ou opérations envisagées soient effectivement réalisées et dont la vocation est de satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Elle se situe dans une zone où, à la date d'approbation du PLU, l'assainissement individuel est requis en l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif.

Elle est concernée par l'emplacement réservé n° 7.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2005-11-0388 joint en annexe.

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

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

1. Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat et d'entrepôts commerciaux d'une superficie supérieure à 500m² de plancher hors-oeuvre.
2. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 2AU 2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.4422 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Rappels :

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1, R 441-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées;
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation ;
3. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Les constructions annexes : garages, abris de jardins, cuisine d'été, local technique de piscine, sous réserve de ne pas servir d'habitation, de respecter les dispositions des articles 2AU10 et 2AU11 et de ne pas dépasser 20 m² de superficie. Cette dernière disposition ne concerne pas les garages.

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

1 -Voirie

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

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

Dans le cadre d'opération de lotissement, de permis groupé ou de permis groupé valant division, les voies en impasse, lorsqu'elles desservent plus de cinq parcelles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour

2 -Accès

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

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

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

1 -Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue aux articles R1321-6 à R1321-10 et R1321-14 du Code de la santé publique.

2 -Eaux usées

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

3 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 -Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le respect des dispositions du schéma directeur d'assainissement :

La superficie minimale d'un lot assaini en assainissement individuel et accueillant une habitation est fixée à 1 500m²; une dérogation pourra être accordée pour l'assainissement individuel des lots dont la superficie est comprise entre 1 200 et 1 500m² -celle-ci pourra être abaissée de manière exceptionnelle à 1 000m² en fonction du dispositif d'assainissement.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres au moins des voies publiques ou privées. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article 2AU 2.

L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement -considérés comme des constructions annexes -peut se réaliser à 2,00 m seulement des limites séparatives.

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

Deux constructions implantées sur une même propriété devront être distantes de 10 m au moins dans le respect de l'application de l'article 2AU5 (superficie minimum de 1 500m² et une habitation par lot assaini) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes (garages, abris de jardins.....)

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

Néant.

ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m au faîtage.
- b) La hauteur des constructions annexes ne saurait excéder 3,50 m.
- c) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

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

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains....

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

Toiture : Les toitures devront être en tuile "canal" ton clair ou romanes à haut relief.

Clôtures :

-Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent; pour les parcelles situées sur le plateau, en limite de la "crête" vers la RN9 les clôtures devront être de type végétal pour diminuer l'impact visuel des nouvelles constructions

-Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.

-Les clôtures en limite du domaine public pourront être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale. Au delà de cette hauteur, les clôtures devront être à claire voie et ne pas dépasser 1,80m de hauteur totale.

Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire pour une construction neuve ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure si la construction est déjà réalisée.

Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et les couleurs utilisés dans la construction principale.

Énergies renouvelables :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée,; les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

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

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

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

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

-Pour les constructions à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés dans le cas de logements individuels; pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 1,2 place par logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de

stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci peut être tenue de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Pour les parcelles situées sur le plateau, en limite de la "crête" vers la RN9, des clôtures de type végétal seront réalisées pour diminuer l'impact visuel des nouvelles constructions.

Les plantations d'alignement des voies privées seront réalisées à l'aide d'arbres de haute tige ayant une taille adulte.

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés; les dispositions de l'article L.1231-1 du Code de l'urbanisme n'appliquent en conséquence.

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

CHAPITRE III -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 3AU

La zone 3AU est une zone à urbaniser destinée à satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Elle se divise en trois secteurs :

-**un secteur 3AUa**, zone d'habitat à vocation résidentielle caractérisée par une mixité en matière d'habitat (logements locatifs, accession à la propriété, logements accessibles aux PMR, constructions individuelles,...).

-**un secteur 3AUb**

-**un secteur -3AUbp**, situé dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme et doté d'une orientation d'aménagement.

Les secteurs 3AUb et 3AUbp, dans lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, sont ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes et pour le secteur 3AUbp dans le cadre de l'orientation d'aménagement.

~~La zone est concernée par l'emplacement réservé n°10.~~

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2011088-304 du 31 mars 2011.

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

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

1. Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat et d'entrepôts commerciaux d'une superficie supérieure à 500m² de plancher hors-oeuvre.
2. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 3AU 2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.4422 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Rappels :

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1, R 441-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation ;
2. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
3. Les constructions annexes : garages, abris de jardins, cuisine d'été, local technique de piscine, sous réserve de ne pas servir d'habitation, de respecter les dispositions des articles 3AU10 et 3AU11 et de ne pas dépasser 20 m² de superficie. Cette dernière disposition ne concerne pas les garages.
4. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.

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

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

1 -Voirie

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Afin de garantir l'articulation entre les différentes opérations, les voies en impasse sont interdites.

2 -Accès

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

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

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

1 -Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue aux articles R1321-6 à R1321-10 et R1321-14 du Code de la santé publique.

2 -Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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

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

3 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 -Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE 3AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

A-En secteur 3AUa

Toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres minimum des emprises publiques. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

B -En secteurs 3AUb et 3AUbp

Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres au moins des voies publiques ou privées. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

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

Les constructions devront être implantées soit :

- En limite séparative
- En retrait, dans ce cas, le retrait sera d'au moins 3 mètres

L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement -considérés comme des constructions annexes -peut se réaliser à 2,00 m seulement des limites séparatives.

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

A. En secteur 3AUa

La distance entre deux bâtiments à moins d'être accolé doit être au moins égale à 3 mètres.

B. En secteurs 3AUb & 3AUbp

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m ou nulle.

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

Néant.

ARTICLE 3AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

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

A. En secteurs 3AUa & 3AUb

Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m hors tout.
- b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics.
- c) La hauteur des constructions annexes ne saurait excéder 3,50 m .

B. En secteur 3AUbp

Néant

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

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains....

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit, de matériaux tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses,... est interdit.

Clôtures :

-Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.

-Les clôtures en limite du domaine public pourront être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale. Au delà de cette hauteur, les clôtures devront être à claire voie et ne pas dépasser 1,80m de hauteur totale.

Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire pour une construction neuve ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure si la construction est déjà réalisée.

Énergies renouvelables :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée; les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

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

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

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

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

-Pour les constructions à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés dans le cas de logements individuels;

-Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de 1,2 place par logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les plantations d'alignement des voies privées seront réalisées à l'aide d'arbres de haute tige ayant une taille adulte.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

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

A. En secteur 3AUa

Non règlementé

B. En secteurs 3AUb & 3AUbp

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés; les dispositions de l'article L.1231-1 du Code de l'urbanisme n'appliquent en conséquence.

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

CHAPITRE IV -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 4AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 4AU

La zone 4AU, située à proximité du secteur UEb (zone d'activités RN 9) est destinée à satisfaire à terme, les besoins en matière d'activités spécialisées de type commerce, artisanat, services, bureaux, restauration, hébergement hôtelier, etc.....

L'urbanisation de cette zone se réalisera par procédure de modification du PLU et la présentation d'un projet d'aménagement d'ensemble résolvant l'ensemble des problématiques du site en terme d'accès, de voiries et de réseaux.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

-par l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme instaurant un recul par rapport à l'axe de la RN 9.

-par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2011088-304 du 31 mars 2011.

-par le risque "transport de matières dangereuses" consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière (RN9 ou A9) de matières dangereuses. La réglementation en vigueur doit être strictement respectée et notamment l'arrêté du 20 décembre 2004 modifiant l'arrêté du 1er juin 2001 modifié relatif au transport des marchandises dangereuses par route (dit «arrêté ADR»).

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE 4AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite, à l'exception toutefois des occupations ou utilisations du sol indiquées en 4AU2.

ARTICLE 4AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappels :

-l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;

-l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1, R 441-1 du Code de l'Urbanisme ;

-les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

-les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 4AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 -Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

2 -Accès

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

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

Aucun accès direct ou modification de destination d'accès existant sur la RN 9 ne pourra être autorisé.

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

1 -Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 -Eaux usées

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

En l'absence de dispositif d'assainissement collectif, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

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

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

3 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 -Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE 4AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 4AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 4AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

ARTICLE 4AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 4AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 4AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 4AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS` ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 4AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 4AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Néant.

ARTICLE 4AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0.

TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

QUALIFICATION DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est concernée par l'application de la loi "littoral" et notamment des dispositions de l'article L.146-4 I du Code de l'urbanisme imposant le principe de continuité avec l'urbanisation existante.

La zone est affectée, pour partie, d'un indice :

-l'indice p = espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme

La zone ou une partie de la zone est concernée :

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

-par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme pour ce qui concerne l'autoroute A9 et la RN9.

-par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par le risque "inondation" au regard de la délimitation cartographique des zones inondables jointes au présent règlement. Ce risque est repéré par une trame particulière et l'adjonction d'un indice "i".

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2011088-304 du 31 mars 2011.

-par le risque "transport de matières dangereuses" consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière (RN9 ou A9) de matières dangereuses. La réglementation en vigueur doit être strictement respectée et notamment l'arrêté du 20 décembre 2004 modifiant l'arrêté du 1er juin 2001 modifié relatif au transport des marchandises dangereuses par route (dit «arrêté ADR»).

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article A2.

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

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-hormis les éoliennes -, les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants.

2. Si elles sont situées en dehors des espaces proches du rivage et dans les conditions prévues par l'article L.146-4-1 du CU, les constructions y compris les constructions à usage d'habitation implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation (100m) ou installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

5. Les constructions et installations liées à la présence des infrastructures autoroutières.

6. Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

7. Sont admis les travaux de restauration des constructions à usage d'habitation et des constructions liées à l'exploitation agricole sans création d'un nouveau logement.

8. Les constructions annexes : garages, abris de jardins, cuisine d'été, local technique de piscine, sous réserve de ne pas servir d'habitation, de respecter les dispositions des articles A10 et A11 et de ne pas dépasser 20 m² de superficie. Cette dernière disposition ne concerne pas les garages.

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

1 -Voirie

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

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

2 -Accès

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

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

Les accès directs ou modification de destination d'accès existant sur la RN 9 sont interdits.

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

1 -Eau potable

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

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

1. Pour les constructions à usage unifamilial, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés, conformément aux dispositions du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001.
2. Pour les autres constructions à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue aux articles R1321-6 à R1321-10 et R1321-14 du Code de la santé publique.

2 -Eaux usées

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

3 -Eaux pluviales

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

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 -Réseaux divers

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

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à l'exception :

- de l'autoroute A9 et de la RN 9 où s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme; bande non aedificandi de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 9, de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 9.
- des routes départementales où s'applique de part et d'autre de l'axe de la chaussée

* pour la RD 709 : une distance d'implantation minimum de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions

* pour la RD 175 : une distance d'implantation minimum de 15 m

Les extensions des bâtiments existants peuvent être implantés dans l'alignement des bâtiments existants ou en retrait de celui-ci, sous réserve de ne pas apporter de gêne aux usagers de la voie.

ARTICLE A 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite séparative
- soit à une distance minimale de 4 m de la limite séparative.

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

Néant.

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction mesurée à compter du sol naturel ne peut excéder 7 mètres hors tout pour les habitations autorisées à l'article A2.

Cette clause ne s'applique pas dans le cas d'aménagement d'un bâtiment existant où la hauteur d'origine est autorisée. La hauteur des bâtiments d'exploitation agricoles (silos, granges, hangars....) ne peut en aucun cas dépasser 15 m hors tout.

Les restrictions de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements (pylônes ou bâtiments techniques) d'utilité publique liés directement à l'exploitation de l'autoroute.

La hauteur des constructions annexes ne saurait excéder 3,50 m.

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit, de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses etc... est interdit.

Clôtures :

-Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent.

-Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.

-Les clôtures en limite du domaine public pourront être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale. Au delà de cette hauteur, les clôtures devront être à claire voie et ne pas dépasser 1,80m de hauteur totale.

Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire pour une construction neuve ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure si la construction est déjà réalisée.

Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et les couleurs utilisés dans la construction principale.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

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

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

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

QUALIFICATION DE LA ZONE N

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

-l'indice p = espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme

-l'indice s = espaces naturels sensibles au sens de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme

Elle est composée de neuf secteurs :

-le secteur Na correspondant à la base nautique (accueil et stationnement)

-le secteur Nbp correspondant à un secteur de carrières actuellement exploitées

-le secteur Ne correspondant à l'implantation d'un parc éolien

-le secteur Nh et Nhp permettant l'aménagement et l'extension très mesurée des constructions existantes (liste des parcelles concernées annexée)

-le secteur N correspondant à la "bande littorale" des 100 m à compter de la limite des plus hautes eaux définie par l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme et fixée à la cote 0,80 mNGF pour l'étang de LA

PALME -par arrêté préfectoral du 19 juin 1996

-le secteur Np correspondant aux espaces proches du rivage au sens de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme

-le secteur Ns correspondant aux espaces naturels sensibles au sens de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme

-le secteur Ns* correspondant au départ des activités nautiques et aux aménagements qui y sont liés ("spot" de la base nautique)

-le secteur Ncs correspondant à l'implantation de la centrale solaire photovoltaïque

-Elle est concernée par les emplacements réservés n° 2, 8 et 9.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme pour ce qui concerne l'autoroute A9 et la RD6009.

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

-par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

-par la ligne nouvelle Languedoc-Roussillon qualifiée de projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral n°2001-0003) mais aussi :

-par le risque "inondation" au regard de la délimitation cartographique des zones inondables jointes au présent règlement. Ce risque est repéré par une trame particulière et l'adjonction d'un indice "i".

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles :

"Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2005-11-0388 joint en annexe.

-par le risque "transport de matières dangereuses" consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière (RD6009 ou A9) de matières dangereuses. La réglementation en vigueur doit être strictement respectée et notamment l'arrêté du 20 décembre 2004 modifiant l'arrêté du 1er juin 2001 modifié relatif au transport des marchandises dangereuses par route (dit «arrêté ADR»).

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

ARTICLE N1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE N2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif -hormis les éoliennes -les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

2. Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

3. Dans le secteur Na, sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des activités nautiques, -dans les bâtiments existants et dans leur volume actuel, les travaux de restauration et d'aménagement, -les équipements et aménagements publics pour l'accueil, la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux du secteur, le stationnement des véhicules lié aux activités nautiques.

4. Dans le secteur Nbp, les carrières, les constructions et installations liées à leur exploitation.

5. Dans le secteur Ne, l'implantation d'un parc éolien et des constructions liées à son fonctionnement.

6. Dans le secteur Nh et Nhp, l'aménagement et l'extension très mesurée des constructions existantes, soit 10 à 20% maximum de la surface initiale du bâtiment sans excéder 50m². Les piscines sont autorisées.

7 Dans le secteur N 100, toutes constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

8. Dans le secteur Ns, conformément aux dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, les aménagements autorisés dans le respect de l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme.

9. Dans le secteur Ns* ("spot" base nautique) conformément aux dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme et dans le respect de l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme, les aménagements spécifiques liés au ("spot" base nautique), à condition de conserver un caractère d'aménagement léger et de permettre un retour du site à l'état nature :

-Les dispositifs de signalisation et le mobilier urbain

-Les aménagements de sécurité, d'accès et limitation de l'usage du site

-Les constructions légères et temporaires, prévues techniquement pour être démontables et destinées à recevoir le matériel, les sanitaires et le local de secours en liaison avec le fonctionnement des activités nautiques.

Tous les aménagements cités sont autorisés à condition de conserver un caractère d'aménagement léger et doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

10. Dans le secteur Ncs, les équipements et installations ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaires pour l'implantation et le fonctionnement de la centrale solaire photovoltaïque, les travaux de maintenance, d'entretien et de préservation des secteurs naturels conservés.

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

1 -Voirie

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

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

Les accès directs ou modification de destination d'accès existant sur la RD6009 sont interdits.

Dans le secteur Ne :

-Les voies doivent conserver un caractère dimensionnel lié au paysage de la garrigue et des vignes.

-En cas d'élargissement pour l'installation ou la suppression d'aérogénérateurs, elles seront remises en état, en termes dimensionnel, de nature ou de revêtement, d'accompagnement végétal. Celui-ci sera

dressé à partir d'un document précis de type levé de géomètre comportant les murets de délimitation et les plantations riveraines.

-En cas de création, elles s'apparenteront aux chemins existants dans leur caractère dimensionnel, dans leur revêtement et leur limite, dans leur accompagnement végétal.

2 -Accès

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

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

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

1 -Eau potable

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

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

1. Pour les constructions à usage unifamilial, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés, conformément aux dispositions du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001.

2. Pour les autres constructions à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue aux articles R1321-6 à R1321-10 et R1321-14 du Code de la santé publique.

2 -Eaux usées

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

3 -Eaux pluviales

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

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 -Réseaux divers

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

Dans le secteur Ne et dans le secteur Ncs, les réseaux seront établis en souterrain ; ces travaux impliquent une remise en état des sites traversés du point de vue de la topographie, de l'aspect et de la végétation.

ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

1. Dispositions générales

Les constructions autorisées dans le cadre de l'article N2 -à l'exception du secteur Ne et du secteur Ncs doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

2. Dispositions particulières

a) Les constructions autorisées dans le cadre de l'article N2

-doivent respecter un recul minimum de part et d'autre de l'axe de la chaussée

-de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions pour la RD 709

-de 15 m pour la RD 175

b) En ce qui concerne l'autoroute A9 et de la RD6009 les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent : bande non aedificandi de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 9, de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6009.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas toutefois au secteur Ne ainsi qu'au secteur Ncs.

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

Néant.

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

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

Dans le secteur Ne :

-pour les éoliennes et les dispositifs nécessaires à leur fonctionnement : tout projet doit faire l'objet d'un parti et d'une composition paysagère qui prend en compte le caractère du paysage d'implantation dans un rayon d'une dizaine de kilomètres environ. Il sera notamment tenu compte des aéro-générateurs préexistants, tant dans leur composition paysagère que dans leur nature afin d'assurer une continuité d'aspect et de composition.

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

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Dans le secteur Ne, au delà de la remise en état du site en vue d'assurer la dynamique végétale existante, en cas d'installation et de suppression des éoliennes et dispositifs nécessaires à leur fonctionnement, un accompagnement végétal spécifique et composé peut être demandé, sur la base, de la valorisation de la palette végétale locale.

ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ANNEXE AU RÈGLEMENT

Liste des parcelles
concernées par le zonage Nh

ANNEXE AU RÈGLEMENT

**Liste des parcelles
concernées par le zonage Nh**

LA PACHEYRASSO

A 719 -Bergerie
A 1113 -Bergerie

LAS TRES JASSETTES

A 704 -Maison
A 1094 -Maison

CAP DE ROUMANY

A 645 -Maison
A 616 -Maison
A 605 -Maison
A 598 -Maison
A 592 -Maison

LA PRADE

C 730 -Bergerie

LE CLAP

A 910 -Maison
A 912 -Maison

LA SERRE

A 795 -Bergerie

L'ORATOIRE

B 2531

LA TEULIÈRE

B 1167

BILARGEL

D 199 -Bergerie
D 200 -Bergerie
D 201 -Bergerie

PLAINE DE DESSUS SUD

D 450 -Bergerie

GRANGE DE BÉNAÏS

E 558 -Bergerie
E 286 -Bergerie

PLAINE DE DESSUS Nord

D 78 -Bergerie