

Document n°4.1 :

Règlement

Cuers

Plan Local d'Urbanisme



PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....23 mars 2017

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....27 février 2019

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....27 avril 2023

Modification n°3 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2025

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITÉS D’APPLICATION DES REGLES D’URBANISME DANS LES DIFFÉRENTES ZONES	4
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAPITRE 2 - MODALITÉS D’APPLICATION DES REGLES D’URBANISME DANS LES DIFFÉRENTES ZONES.....	13
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	29
URBAINES.....	29
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	29
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	37
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	46
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.....	55
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	63
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM.....	71
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	72
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	72
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE.....	81
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUT.....	88
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....	95
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	101
AGRICOLE.....	101
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	101
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	111
NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	111
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	111
ANNEXE 1.....	121
ANNEXE 2.....	122
ANNEXE 3.....	123
ANNEXE 4.....	125
ANNEXE 5 : Liste d’espèces d’arbres à favoriser	128
ANNEXE 6 : Exemple d’espèces à favoriser sur les toitures plates végétalisées.....	130

INTRODUCTION

1.1 - PORTÉE GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1.2 – STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement comprend 6 titres :

- TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME DANS LES DIFFÉRENTES ZONES

- TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER - TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les titres II à V comprennent 3 sections, dont chacune est composée des 9 articles suivants :

- **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

- Article 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- Article 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
- Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Article 7 - Stationnement

- **SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 – Desserte par les réseaux

RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CUERS

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME DANS LES DIFFÉRENTES ZONES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Nonobstant les règles définies par le plan local d'urbanisme, certaines dispositions du règlement national d'urbanisme restent applicables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU (pièces n°4a, 4b, 4c et 4d).

- **Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, comprennent :

- une zone UA comprenant les secteurs UAa (village historique) et UAb (hameau de Valcros),
- une zone UB comprenant les secteurs UBa (Peireguins) et UBb (Pas Redon),
- une zone UC comprenant les secteurs UCa (anciennes zones NB ou secteurs aux enjeux paysagers particuliers), UCb (secteur de faible densité), et UCh (secteurs aux objectifs de mixité sociale renforcés),
- une zone UD (zone à vocation d'accueil d'équipements de santé, d'action sociale, culturelle et de formation, et résidence pour personnes âgées),
- une zone UE (zone à vocation d'accueil d'activités et de commerces),
- une zone UM (aérodrome militaire).

- **Les zones à urbaniser (AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, comprennent :

- des zones 1AU réglementées : 1AUa (St-Lazare), 1AUEa (espace d'activités à St-Lazare), et 1AUT (tourisme et loisirs au Puy),

- des zones 2AU dites « strictes » dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU : 2AUa (Pas-Redon), 2AUb (Village), 2AUc (St Pierre), 2AUd (Les Rayols) et 2AUe (Pouverel).

- **Les zones agricoles (A)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, comprennent :

- un secteur Aa de taille et de capacité d'accueil limitées (l'Infirmerie),
- un secteur Ac (cave coopérative),
- un secteur Ai.

- **Les zones naturelles et forestières (N)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, comprennent :

- un secteur Ni (secteur inondable inconstructible),
- des secteurs Np1 et Np2 correspondants à l'unité paysagère de la barre de Cuers et faisant l'objet d'une protection renforcée.

Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du PLU : - les espaces boisés classés,

- les secteurs inondables d'aléa faible à modéré,
- les secteurs inondables d'aléa résiduel,
- les secteurs soumis au risque géologique,
- les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général,
- les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site,
- les espaces libres de toute construction (bandes d'inconstructibilité),
- les lignes d'accrochage obligatoires et lignes d'orientation préférentielles des façades, - le patrimoine bâti et paysager à protéger et à conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural,
- les principes de prolongement de voies,
- les voies modes actifs (piétons, cycles) et les sentiers piétons à créer ou préserver - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5– DOCUMENTS ANNEXES AU PLU

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au plan local d'urbanisme :

- les servitudes d'utilité publique,
- le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu,
- le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à autorisation préalable,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- les périmètres des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé,
- les périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement,
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés,

- le plan des zones à risque d'exposition au plomb,
- les bois ou les forêts relevant du régime forestier,
- le zonage d'assainissement, le zonage pluvial et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

ARTICLE 6- LEXIQUE

Il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

Accès

L'accès correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie.
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Acrotère

Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Alignement

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexes

Construction séparée ou accolée à la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de cette dernière (liste d'exemples non exhaustifs : ateliers, abris bois, abris de jardin, piscines et locaux liés, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Bâtiments techniques (zone agricole)

Les bâtiments techniques comprennent tous les bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (à l'exception de ceux à usage d'habitation), y compris ceux destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation (serres et locaux de préparation).

Caravane

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

Chaussée

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

Chéneau

Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

Clôture

Au sens propre la clôture est un aménagement qui fixe les limites d'une unité foncière et en empêche l'accès. Les clôtures seront soumises à déclaration préalable. Pour mémoire, les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte: « que tout propriétaire a le droit

de clore son héritage».

Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable (Cf. Article 4 du chapitre 2 du titre 1). Le règlement distingue :

- Le cas général : les bâtiments (construction principale et annexes)
- Les cas particuliers : autres constructions (piscines, murs, clôtures, terrasses, plateformes, etc.)

Corniche

Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

Débord aval

Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.

Défrichement

Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. Il ne s'agit donc pas d'une simple coupe d'arbres suivie d'un renouvellement à l'identique (par plantation ou régénération naturelle), qui n'est pas un défrichement. L'autorisation de défrichement concerne les forêts possédées par un particulier, un agriculteur, une collectivité territoriale ou une autre personne morale.

Egout du toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. En cas de toiture terrasse, l'égout du toit correspond au pied de l'acrotère.

Emplacements Réservés (ER)

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, ...).

Emprise résiduelle

(Cf. Schéma à l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement).

L'emprise résiduelle est égale à la surface de terrain restante après déduction :

- de l'emprise au sol utilisée pour les bâtiments définie à l'article 4 de chaque zone, - et de la surface non imperméabilisée minimum exigée à l'article 6 de chaque zone.

Elle est destinée à recevoir les constructions, installations et aménagement suivants :

- les constructions autres que les bâtiments : terrasses non couvertes surélevées ou non par rapport au sol naturel, piscines, aires de jeux,
- les voies d'accès, aires de manœuvres des véhicules et places de stationnement à l'air libre,
- les garages ou abris destinés au stationnement (véhicules motorisés ou vélos) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, lorsque les dispositions de l'article 4 de la zone le permettent.

Elle ne fait pas l'objet d'un article particulier. L'emprise résiduelle peut empiéter sur l'emprise au sol du bâti si celle-ci n'est pas entièrement utilisée.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

Façade

La notion de façade communément appréciée comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique, doit s'entendre de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du PLU peut fixer une longueur maximale.

Faîte

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gouttière

Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit et destiné à recueillir les eaux de pluie.

Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Une habitation légère de loisirs (HLL), également appelée chalet ou bungalow, est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Une HLL diffère des résidences mobiles (ou mobile-homes) par sa dimension qui peut excéder 40 m². Un mobile-home devient une HLL dès lors qu'il perd sa mobilité.

Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration ou autorisation)

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

Limites séparatives (du terrain)

Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différencierées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
- Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de corriger les inconvénients résultant de la configuration après apport de remblais.

Ordre continu

Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique)

Élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique.

À ce titre :

- un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité.
- un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

Les PRL sont des parcs exclusivement réservés à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).

Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolir, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

Rénovation

Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Ripisylve

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Surface de plancher

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Pour les détails des calculs et des surfaces à prendre en compte, se conférer au Code de l'urbanisme.

Surface non imperméabilisée

(Cf. Schéma à l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement).

C'est une surface qui doit rester libre de toute construction à l'exception d'éléments ponctuels liés à des ouvrages d'infrastructure. La part minimum de terrain devant être maintenue en surface non imperméabilisée est déterminée à l'article 6 de chaque zone. Au sein de la surface non imperméabilisée on distingue :

- les espaces verts, qui correspondent à une surface qui doit être plantée et maintenue en pleine terre. Aucune construction, installation ou aménagement n'y est autorisé, y compris en sous-sol,
- les autres surfaces non imperméabilisées qui doivent être maintenues en espace libre. Aucune construction, installation ou aménagement n'y est autorisé à l'exception des ouvrages de rétention des eaux pluviales, des dispositifs d'épandage d'assainissement non collectif.

Sol naturel

Il s'agit du sol avant travaux et hors remblais.

Souche

Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

Talus

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

Terrain (ou unité foncière, ou tènement)

Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

Voies

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant plusieurs propriétés.

Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Elle correspond, en général, à une voie appartenant à une personne privée ouverte à la circulation publique, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tel les chemins ruraux.

NOTA : Un lexique national pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme doit définir les termes utilisés par les PLU. En attente.

ARTICLE 7 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans le tableau suivant.

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	<p>Exploitation agricole Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>Exploitation forestière Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
Habitation	<p>Logement Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Hébergement Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détails Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>Restauration Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p>Commerce de gros Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p>

Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	Industrie Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Sous réserve du respect des dispositions des article 1, 2 et 3, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans

chaque zone.

En outre, les règles définies dans les articles 4 à 6 de chaque zone ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces équipements doivent toutefois respecter les dispositions générales et les modalités d'application des règles d'urbanisme à toutes les zones (Titre I du règlement).

ARTICLE 8– RÈGLEMENT DE PUBLICITÉ

En l'absence d'un Règlement Local de Publicité, (RLP), qui constitue un document permettant d'adapter la réglementation nationale de la publicité à un contexte local (commune, ...), la réglementation nationale s'applique. Précisons qu'un RLP ne peut pas créer de nouvelles règles. Il peut uniquement renforcer les règles existantes à l'échelle nationale en les rendant plus restrictives et en les modulant en fonction des spécificités du territoire.

La commune de Cuers ne disposant pas d'un RLP, la réglementation nationale s'applique, conformément aux articles précités du Code de l'Environnement. Ces dispositions y sont régies par les articles L581-1 à L581-45 (partie législative) et R581-1 à R581-88 (partie réglementaire).

CHAPITRE 2 - MODALITÉS D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFÉRENTES ZONES

ARTICLE 1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

1.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations Cf. Dispositions générales (chapitre 1, article 7)

1.2 – Espaces boisés classés (EBC)

Le classement en EBC sur les documents graphiques interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations

Cf. Dispositions générales (chapitre 1, article 7)

2.2 – Isolement acoustique des constructions.

Les constructions sensibles (habitations, établissements de santé, hôtels, bâtiments d'enseignement) situées à proximité des infrastructures de transports terrestres bruyantes (A57, D97, D43, D14 et voie-ferrée) doivent respecter un isolement acoustique minimum déterminé en fonction du classement sonore de ces infrastructures et des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures (Cf. Annexes).

Les constructions situées à proximité de l'aérodrome Cuers-Pierrefeu doivent respecter le plan d'exposition au bruit.

2.3 – Affouillements et exhaussements du sol.

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,

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

En outre, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones.

2.4 - Secteurs soumis au risque géologique.

Dans les secteurs soumis au risque géologique (effondrements et glissements de terrain) identifiés sur les documents graphiques, il est fortement recommandé de réaliser une étude géotechnique préalable à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La commune étant en situation d'insuffisance de logements sociaux, les exigences en logements sociaux ont été réparties sur les zones urbaines et à urbaniser de différentes manières tel que défini au présent article. Dans tous les cas, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

Zones	Conditions	% obligatoire affecté à des logements sociaux
UA	Tout programme ou opération	40 % du nombre total de nouveaux logements
1AUa	Tout programme ou opération	40 % du nombre total de nouveaux logements
UB, UBb, UBls, UC UCh et UCls	Tout programme ou opération de plus de 12 logements	40 %
UBa	Convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) et du choix d'un aménageur	30 %
UCa	Tout programme ou opération de plus de 12 logements	40 %

Conformément à l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 pris en application de l'article 94 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, et aux articles L 255-1 à L 255-19 du code de la construction et de l'habitation qui en découlent, un projet immobilier en Bail Réel Solidaire peut être mis en œuvre sur le territoire communal.

ARTICLE 4- VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - Emprise au sol des constructions

Le terme « constructions » recouvre à la fois le cas général (bâtiments) et de nombreux cas particuliers :

- Habitations légères de loisirs,
- Éoliennes,
- Pylônes, poteaux et statues,
- Piscines,
- Châssis et serres,
- Murs,
- Clôtures,
- Mobilier urbain,
- Caveaux et monuments funéraires,
- Terrasses ou plateformes,
- Ouvrages d'infrastructures, etc.

Cas général : Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débord à l'exception des éléments de modénature (génioises, acrotères, bandeaux, corniches, etc.), des marquises, des brises soleil, ainsi que des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- et les éléments en surplomb (balcons, loggias, coursives, etc.) de la construction.

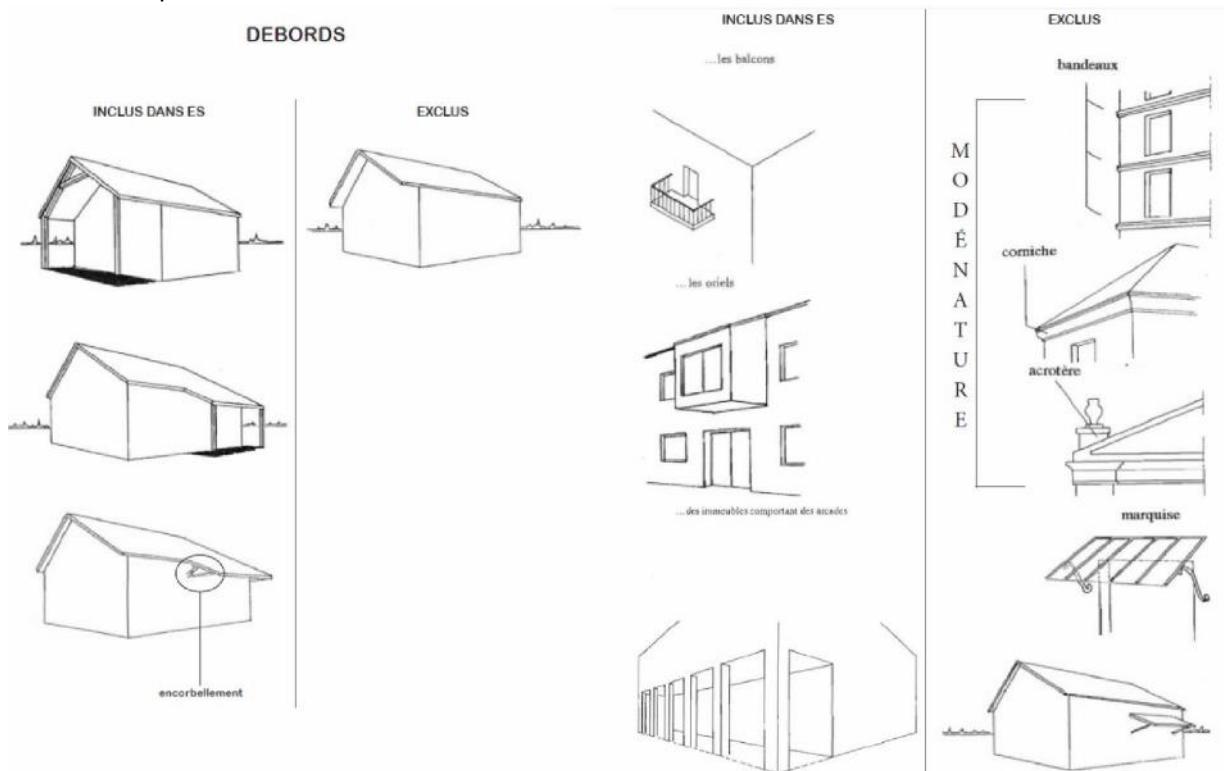
Cf. Schémas en pages suivantes.

Cette emprise au sol des bâtiments est réglementée à l'article 4 de chaque zone. Cas particuliers : emprise au sol des autres constructions

Les constructions autres que les bâtiments n'entrent pas dans la définition de l'article 4 de chaque zone. Leur emprise maximum dite « emprise résiduelle » est égale à la surface de terrain restante après déduction :

De l'emprise au sol utilisée pour les bâtiments définie à l'article 4 de chaque zone, . Et de la surface non imperméabilisée minimum exigée à l'article 6 de chaque zone.

Remarque : les règles relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Schémas 1 & 2 : prise en compte des éléments architecturaux dans le calcul de l'emprise

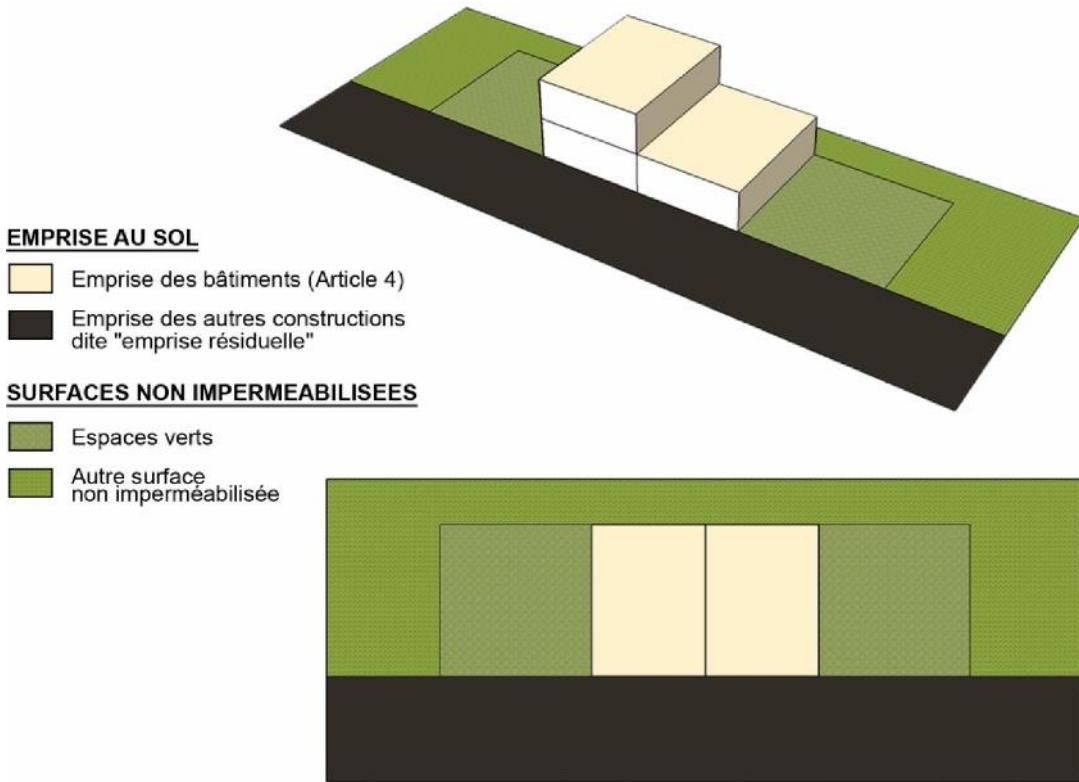


Schéma 3 : explication de la notion d'emprise au sol

Remarque : la définition de l'emprise au sol apportée par le Code de l'urbanisme reste applicable pour la définition du régime des autorisations d'urbanisme et pour la nécessité de recours à un architecte.

Le régime des autorisations d'urbanisme est défini dans les articles R420-1 à R421-9 du CU. Lorsqu'il est fait référence à la notion d'emprise au sol au sein de ces articles, il s'agit de l'emprise au sol définie à l'article R420-1 du CU qui dispose que :

« *L'emprise au sol (...) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* »

La nécessité de recours à un architecte est définie par l'article R431-2 du CU qui dispose que :

« *(...) ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :* »

- Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas cent soixante-dix mètres carrés ;*
- Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;*
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés. »*

4.2 - Hauteur des constructions

- Conditions de mesure des hauteurs

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part, le point haut de la construction, tel que défini au point b) ci-après et, d'autre part, le niveau du sol

naturel ou excavé. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites.

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

b) Hauteur maximale

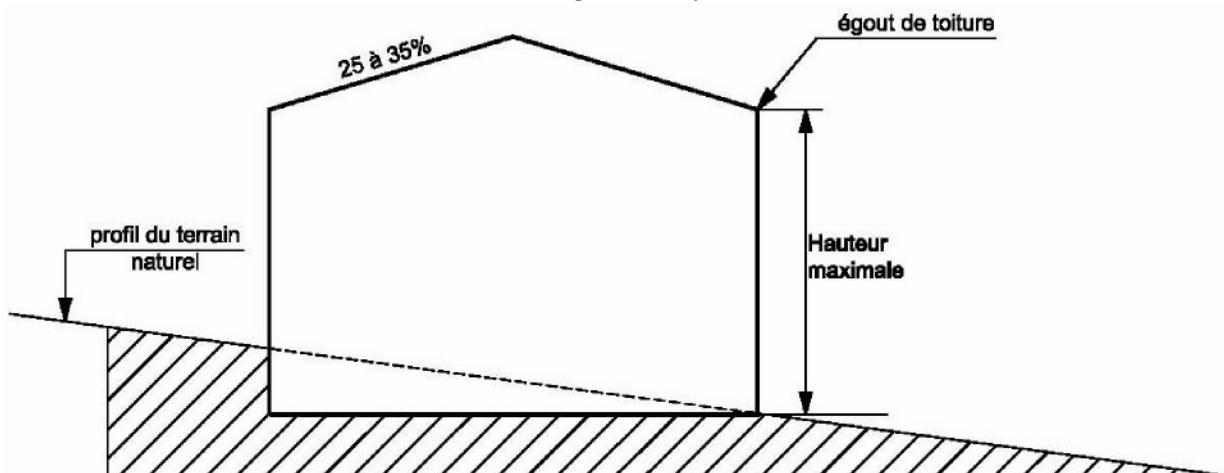
- **Lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente**, la hauteur maximale doit être mesurée à l'égout du toit. Dans ce cas, cette hauteur maximale ne se mesure pas sur un mur pignon.

- Lorsque la construction est recouverte d'une toiture-terrasse, la hauteur maximale doit être mesurée au sommet de l'acrotère.

c) Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, sous réserve du respect des dispositions de l'article 5 :

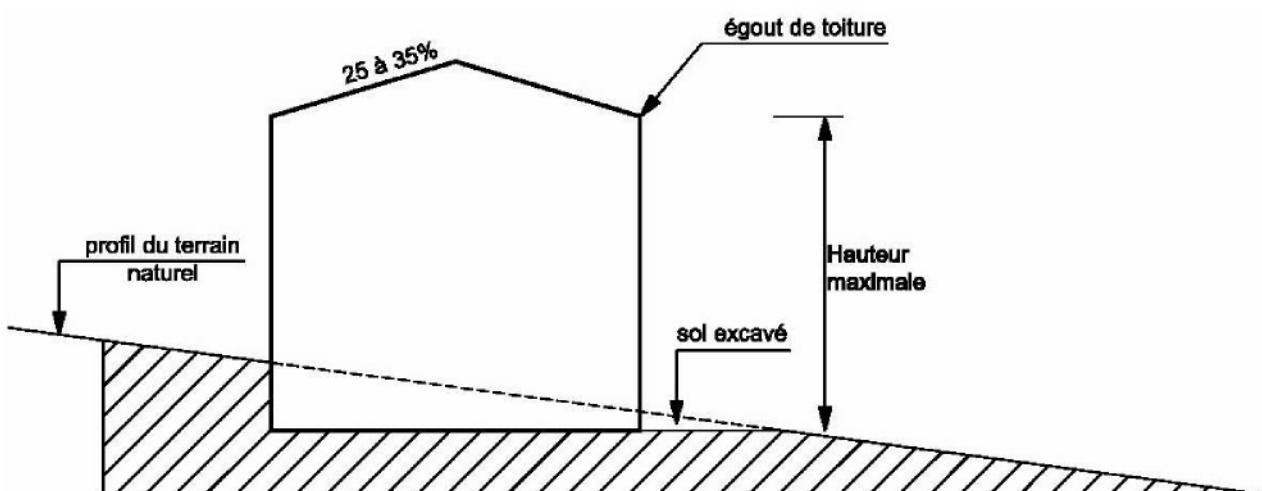
- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, auvents, brise-soleil, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, ...).

- Les éléments de décors architecturaux et les garde-corps.



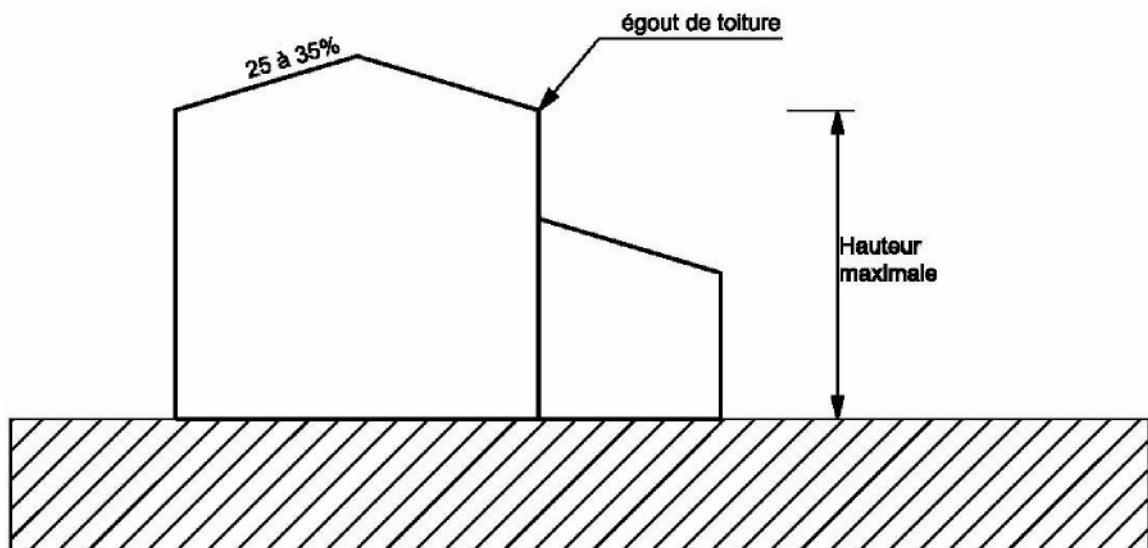
cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel

Schéma 4 : conditions de mesure de la hauteur



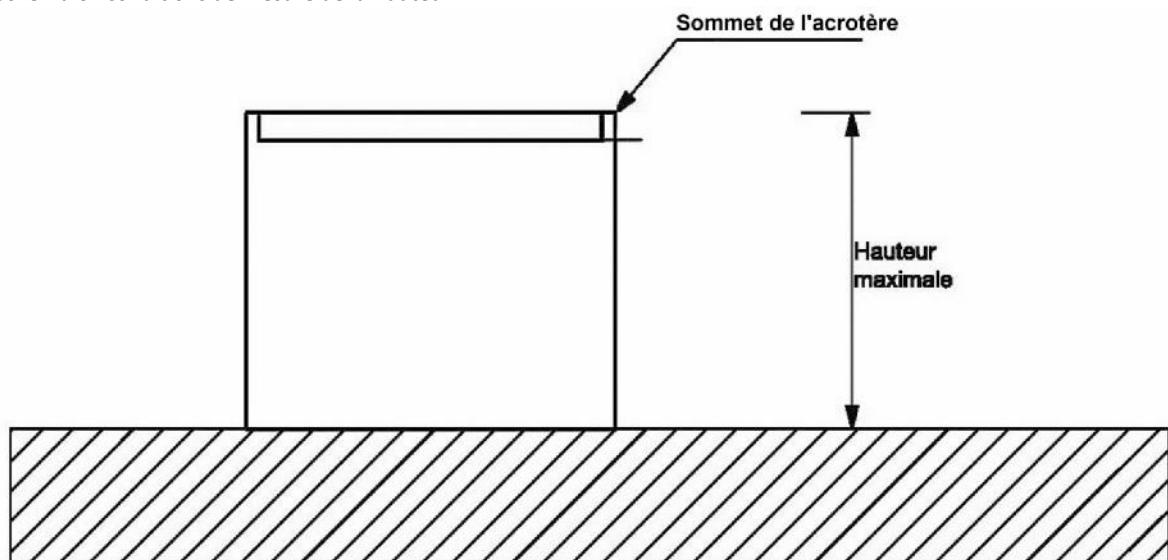
cas d'une construction avec sol excavé

Schéma 5 : conditions de mesure de la hauteur



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes

Schéma 6 : conditions de mesure de la hauteur



cas d'une construction avec une toiture terrasse

Schéma 7 : conditions de mesure de la hauteur

4.3 - Implantation des piscines par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives

Nonobstant les règles définies à l'article 4 de chaque zone, les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies, aux emprises publiques, et aux limites séparatives. Les exceptions prévues ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent respecter cette distance minimale en toutes circonstances.

4.4 – Implantation des portails

Sauf contraintes topographiques incontournables, les portails pour véhicules doivent être implantés en retrait de 5 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée ou le cas échéant du trottoir. L'espace généré peut être utilisé comme une place de stationnement et être comptabilisé dans le nombre de places exigées.

Une implantation différente est admise à condition de justifier de l'aménagement d'un portail automatisé et de places de stationnement à l'intérieur de l'unité foncière.

4.5 – Loi Barnier

Conformément au code de l'urbanisme, dans les zones situées en dehors des espaces urbanisés de la commune, qui n'ont pas fait l'objet d'une étude « entrée de ville » dans le rapport de présentation du PLU, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A57 et de soixantequinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RD97 et RD43).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Dispositions générales

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

5.2 – Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret et sont pris en compte, pour l'application de ces dispositions :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités :
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Cela ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

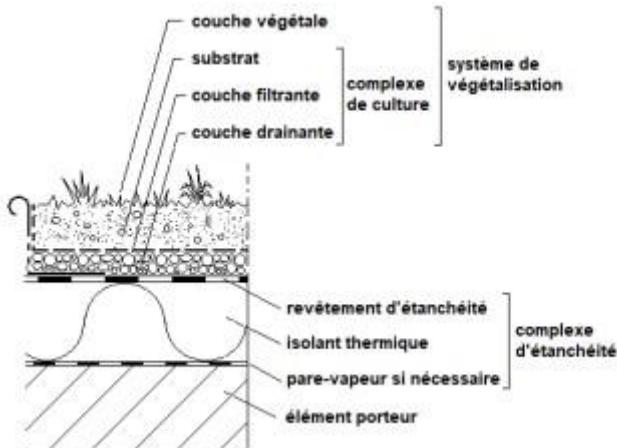
Les constructions doivent intégrer les principes de l'architecture bioclimatique :

- La topographie existante peut favoriser la circulation de l'air et la ventilation naturelle : L'implantation des futures constructions doit en tenir compte. Une circulation croisée de l'air est à rechercher dans l'axe Nord Sud pour garantir une ventilation naturelle.
- Pour les opérations d'ensemble, l'implantation et l'orientation des bâtis seront conçues - pour créer une trame aéraulique (rue, cheminement...), voir à ce sujet l'OAP n°4 « Ville basse température ».
- Les constructions qui s'adaptent au relief naturel bénéficient de l'inertie thermique du sol contre lequel elles s'appuient : la température du sol régule celle de la construction (fraîcheur en été, chaleur en hiver).
- Les constructions semi-enterrées sont autorisées sur terrain en pente : la construction profitera des apports de chaleur et de fraîcheur relatifs au sol, en hiver et en été et permettra de limiter les variations de température.
- L'orientation des constructions sera réfléchie afin d'optimiser les surfaces vitrées au Sud et de les limiter au Nord.
- En cas d'extension ou de surélévation, les dispositifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courlettes, baies ouvrant sur une cour, conduits et souches de cheminées, locaux traversants, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction, des dispositifs produisant des effets au moins équivalents doivent être mis en œuvre.
- Les dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil, pergola amovible...) doivent être dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition. Ces dispositifs ne sont pas constitutifs d'emprise au sol s'ils sont perméables. Exemples non exhaustifs de dispositifs perméables : canisses, tonnelle végétalisée, brise soleil à lamelles fixes horizontales espacées de plus de 10 cm, non rétractables et non orientables :

❖ Illustration du brise-soleil et pergola horizontal perméable



Les toits plats végétalisés doivent être conçus de la manière suivante :



Source : règles professionnelles pour la conception et la réalisation des terrasses et toitures végétalisées – hqegbc.org

La couche végétale devra être composée de différentes strates (à l'âge adulte) : herbacée, sous-arbrisseau, arbrisseau.

La toiture pourra comporter un réservoir installé sous le substrat permettant d'irriguer la végétation plantée sur la toiture.

La liste des espèces conseillées figure en annexe 6 du présente règlement.

Les toits plats devront garantir par leur conception et par leur pente une absence de stagnation des eaux afin d'éviter la prolifération des insectes vecteurs.

5.3 – Dispositions particulières au patrimoine bâti

Le règlement identifie le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques, est détaillée dans le tableau en page suivante.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Tous les travaux réalisés sur les constructions et espaces publics identifiés, doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie, - des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâties identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques.

En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé.

Tableau d'identification du patrimoine bâti :

Dénomination	Localisation	Epoque	Immatriculation	Numéro de parcelle
CHAPELLES / EGLISES				
1 Ancienne chapelle Saint-Jacques (et hospice?)	Hospice St Jacques Av.	16e/19e	78830241X	OI919
2 Ancienne collégiale Notre-Dame-de-l'Assomption, antérieurement Saint-Pierre	Place d'Estienne d'Orves	16e	94830498X	OI568
3 Chapelle Notre-Dame-de-Santé	Village	19e		OI138
4 Ancienne église du couvent des Bernadines,	Village	17e	78830244X	OI666 OI668
5 Chapelle Saint-Louis (Valcros)	Hameau de Valcros	18e	77830006X	OG304
6 Chapelle Saint-Jean	Quartier St Jean	17e - 18e	77830153X	O F225
7 Chapelle Saint-Roch	Sortie ouest du	17e	78830270X	OG836
8 Chapelle Saint-François	Rue de l'Egalité	19e		OI1
9 Chapelle Sainte-Christine	Chemin Ste Christine	12e	77830172X	OG326
1 Chapelle Sainte Thérèse	Village	18e	78830235X	OI115
1 Chapelle Saint-Laurens	Quartier St Laurent	Haut Moyen-Age	77830163X	OA329
ORATOIRES				
1 Oratoire Saint Laurent	Quartier St Laurent		77830162X	OA368
1 Oratoire Saint Jean	Quartier St Jean		77830361X	OF285
1 Oratoire de l'Afrique	Chemin de Cuers à Hyères			OD984
ARCHITECTURE				
1 Aqueduc (des cinq ponts)	Route de Valcros	14e - 15e		
5 inscription par arrêté du 22 octobre 1976				
1 Porte médiévale et fontaine du Poisson	Village, rue nationale	14e - 19e		
1 Façade de la mairie avec ses 21 arcades	Village		78830286X	OI1382
LAVOIRS / FONTAINES				
1 Fontaine St Pierre	Place Francois	18e		
1 Fontaine du Coq	Place Général De Gaulle	19e	78830384X	
2 Lavoir-Fontaine	Place Patillon	19e		
PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE				

2	Oppidum du Castellas				
1	Oppidum avec remparts (cad. G 735) inscription par arrêté du 6 juin 1977	<i>Adrechdu Castellas</i>	Epoque romaine		OG735
2	Mausolée (enfoui)	<i>Pas Redon</i>			
PATRIMOINE AGRICOLE					
2	Coopérative viticole	<i>Bld Gambetta</i>	20e	89830733ZA	OD2721
2	Moulin à huile de st-roch et canal	<i>St-Roch</i>			OH616 / OH617
2	Moulin à huile	<i>Pandoue</i>		77830197X	OA692
2	Moulin à huile	<i>Les Pradets</i>		77830012X	OA866 867
2	Moulin	<i>Valcros</i>			OG311
2	Bergerie jas de Minjaud (ruine)	<i>Jas de Minjaud</i>		77830070X	OA171
2	Moulin à huile, canal	<i>Collet de la Foux</i>	19e	78830292X	Pas trouvé
DOMAINES					
3	Bastide Gueirouard	<i>Gueirouard</i>	1714	77830130X	OD2791
3	Domaine de Font Freye, bassin, fontaine,	<i>Font Freye</i>	17e		OD1699.2640,
3	Bastide de l'Afrique	<i>L'Afrique</i>	19e	77830135X	OD982
3	Bastide de l'Aubregade	<i>Les Aubregades</i>		77830110X	OD957 958 959
3	Ferme de la Maurine	<i>Les plans de la Loube Nord</i>	1671	77830142X	OD90
4	Bastide Fournier	<i>St Jean</i>	18e	77830119X	OF928
3	Ancienne ferme	<i>St Lazare</i>	1817	77830115X	OF149
3	Bastide La Barralière	<i>La Barralière</i>	18e	77830127X	OE323
3	Bastide de L'Aumerade, ensemble, Pigeonnier	<i>L'Aumerade</i>	18e	77830145X	OE8
DIVERS					
3	Gare de Cuers	<i>Chemin du Pouverel</i>	19e	78830322X	OD2080
4	Abattoirs	<i>Chemin rural de l'Abattoir</i>	20e	78830236X	OI931
0	Monument aux morts	<i>Cimetière St-Roch</i>	20e	89830294ZA	OG840

5.4 – Dispositions particulières au patrimoine paysager

Le règlement identifie le patrimoine paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques, est détaillée dans le tableau suivant.

Les travaux engagés à proximité ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

En outre tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tableau d'identification du patrimoine paysager

Dénomination		Localisation	Numéro de parcelle
1	Alignement et groupement d'arbres	<i>Les Bousquets</i>	OF93 OF98
2	Groupement d'arbres	<i>Les Bousquets</i>	OF99 OF100
3	Alignement et groupement d'arbres	<i>Les Bousquets</i>	OF104
4	Groupement d'arbres	<i>Les Bousquets</i>	OF1806
5	Groupement d'arbres	<i>Saint-Lazare</i>	OF6
6	Groupement d'arbres	<i>Saint-Lazare</i>	OF1432 OF1433
7	Alignement d'arbres	<i>Les Bousquets</i>	OF87
8	Groupement d'arbres	<i>Le Laouvas</i>	OD477
9	Groupement d'arbres	<i>Le Pouverel</i>	OD2797
10	Groupement d'arbres	<i>Le Pouverel</i>	OD2243
11	Groupement d'arbres	<i>Le Pouverel</i>	OD2588
12	Alignement et groupement d'arbres	<i>Le Pouverel</i>	OD1392
13	Alignement, groupement d'arbres et jardins - Domaine	<i>Gueirouard</i>	OD718 OD720 OD2785
14	Alignement d'arbres - Domaine Gueirouard	<i>Gueirouard</i>	
15	Alignement et groupement d'arbres	<i>Les Plans de Loube</i>	OD311
16	Groupement d'arbres	<i>Pouverel</i>	OD629
17	Groupement d'arbres	<i>L'Infirmerie</i>	OD618
18	Groupement d'arbres	<i>L'Infirmerie</i>	OD701
19	Alignement et groupement d'arbres	<i>Les Aubregades</i>	OD957
20	Groupement d'arbres et jardins - Domaine L'Afrique	<i>L'Afrique</i>	OD980 OD982 OD983
21	Alignement d'arbres - Domaine L'Afrique	<i>L'Afrique</i>	
22	Alignement d'arbres	<i>La Barralière</i>	OE322
23	Alignement d'arbres	<i>La Moutète</i>	OE347
24	Alignement d'arbres	<i>Font Freye</i>	OD1699

25	Groupement d'arbres	<i>Saint-Martin</i>	OC2301
26	Groupement d'arbres	<i>Saint-Martin</i>	OC2299
27	Oliveraie (identification issue du PAZ de la ZAC)	<i>La Pouverine</i>	OC187
28	Restanques (identification issue du PAZ de la ZAC)	<i>La Pouverine</i>	OC182
29	Arbres isolés (identification issue du PAZ de la ZAC)	<i>La Pouverine</i>	OC181
30	Restanques (identification issue du PAZ de la ZAC)	<i>La Pouverine</i>	OC137
31	Groupement d'arbres et anciens jardins	<i>La Pouverine</i>	OC138
32	Restanques	<i>Les Avandandiers</i>	OG751
33	Restanques	<i>Le Collet des Châtaigniers</i>	OG411
34	Restanques	<i>Le Collet des Châtaigniers</i>	OG423 OG417 OG418
35	Restanques	<i>Tardieu</i>	OG206
36	Restanques	<i>Valcros</i>	OG237
37	Restanques	<i>Les Travers</i>	OG1364
38	Restanques	<i>Les Travers</i>	OG57
39	Restanques	<i>Tardieu</i>	OG1423
40	Restanques	<i>Cabrides</i>	OH740 OH741
41	Restanques	<i>Les Travers</i>	OG191
42	Oliveraie	<i>St-Martin le Près</i>	OC3 101
43	Jardin Suzanne Fournier	<i>Le Village</i>	OI841
44	Groupement d'arbres (platanes et Cèdres)	<i>Bd Gambetta</i>	AS 85 et 86

5.5 – Dispositions particulières au jardin à préserver

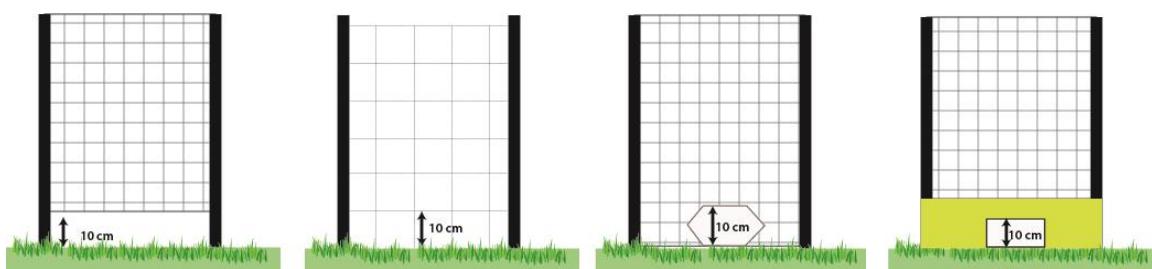
		Localisation	Numéro de parcelle
1	Jardins compris entre la Place Heimburger, la rue des 4 frères Bernard, la rue de Verdun et la rue des Baudes	<i>Village</i>	AC 95, 98, 100, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 125, 124
2	Jardins compris entre la rue Benjamin Flotte, la rue Garibaldi et les impasses Denfert Rochereau	<i>Village</i>	AB 271, 276
3	Jardins compris entre la rue Saint Christophe, la rue Nationale et la rue Patillon	<i>Village</i>	AA 179, 152, 178, 158, 154, 155, 156, 157, 177, 176, 175, 174, 173, 172
4	Jardins compris entre la rue des 2 frères Paulet et l'avenue Gabriel Péri	<i>Village</i>	AA 293, 291, 336, 286, 284, 283
5	Jardins compris entre l'avenue Maréchal Leclerc de Hautecloque, l'avenue Gabriel Péri et le chemin des Charettes	<i>Village</i>	AV 21, 19, 375, 24

Des terrains cultivés et des jardins à préserver sont identifiés en zone Ua et UBIs où seuls sont autorisés les abris de jardin de 15 m² maximum et les piscines de 40 m² maximum.

5.6 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. C'est-à-dire présenter un maillage large en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm) ou comporter des césures ou des ouvertures en pied de clôture pour le passage de la petite faune (ouverture de minimum 10 cm X 10 cm régulièrement installée (minimum une césure ou un passage à faune par tranche de 10 mètres de linéaire clôturé).

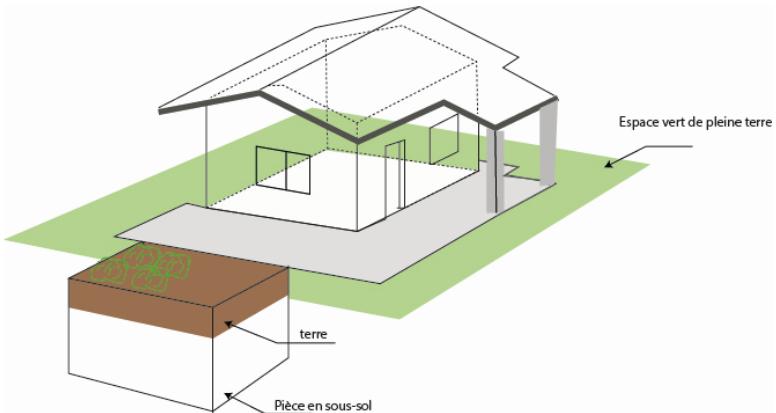
⊕ Schéma concept des clôtures écologiquement et hydrauliquement perméables



ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces verts de pleine terre :

Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle dont le pourcentage minimal est indiqué à l'article 6 « traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions » des différentes zones et secteurs composant ce règlement, qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée ou non par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



Le règlement recommande la plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau. Il comprend en annexe 5 une liste des espèces d'arbres à favoriser.

Un arrêté préfectoral définit les obligations de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé pour toutes les zones composées de bois, forêt, plantations, garrigue.. etc et pour les terrains situés à moins de 200 mètres de ces formations.

ARTICLE 7- STATIONNEMENT

7.1 – Dispositions générales et modalités

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Sauf contrainte technique dûment démontrée, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (5m x 2,5m), complétée des aires de manœuvres suffisantes.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 m de celui-ci dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

Pour les projets dont la destination n'entre dans aucune de celles énumérées ci avant, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de la fréquentation.

Le nombre d'emplacement est arrondi au nombre entier supérieur.

Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, les aires de stationnement ne seront exigées que pour la surface de plancher supplémentaire.

Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble. Dans la mesure où les besoins nouveaux sont augmentés par rapport à la situation ancienne, les places exigibles seront calculées par différence entre les situations ancienne et nouvelle des parties de construction dont la destination a été modifiée.

7.2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

Les normes sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Obligations minimales	
		Zone UA	Autres zones
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les caractéristiques du projet	
	exploitation forestière		
Habitation	Logement	1 place/logement	2 places/logement
	Places visiteur pour le logement	Non réglementé	1 place pour 3 logements
	Résidences séniors	1 place/ logement	
	Logement social	1 place / logement	
	Logement social en zone UA dans le bâti existant	aucune place n'est exigée	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce	Surface de vente <200 m ² 4 places/ 100 m ² de Surface de vente	
		Surface de vente > 200 m ² 12 places/ 100m ² de Surface de vente	
	Restauration	1 place / 10m ² de salle de restauration	
	Commerce de gros	Selon les caractéristiques du projet	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place/4 places d'accueil	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place/chambre + 1 place / 10 m ² de restauration	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place/ 4 places d'accueil	
	Locaux techniques et industriels des admin publiques et assimilés	1 place / 20 m ² de Surface de plancher de bureau	
	Établissements d'enseignement	Selon les caractéristiques du projet	
	Établissements de santé et d'action sociale		
	Salles d'arts et de spectacles		
	Équipements sportifs		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Autres équipements recevant du public	1 place/ 20m ² de Surface de plancher de bureau	
	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		

Pour les immeubles collectifs, les boxes sont autorisés seulement pour un nombre supérieur au nombre de places de stationnement exigées par le règlement.

7.3 – Dispositions particulières aux commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale et aux cinémas

Nonobstant toute disposition contraire du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o et 4^o du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1^o de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.31 14-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

7.4 - Vélos

L'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitations et de bureaux. La surface doit représenter au moins 2% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation et 1,5% de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

ARTICLE 8— DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur minimale de 4 mètres.

Lorsqu'elles desservent 7 logements ou plus, elles doivent prévoir une largeur minimale de 7 mètres et intégrer des bandes réservées aux modes actifs (piétons et cycles).

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

ARTICLE 9— DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

8.1 – Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le domaine public.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

8.2 – Eau potable

Le raccordement de toute construction au réseau de distribution public est la règle de base. Ce raccordement doit se faire conformément à la réglementation en vigueur. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées, notamment en zone agricole et naturelle, peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

Sur les parcelles situées au sein des périmètres de protection des forages d'eau potable de la Foux, s'applique l'arrêté préfectoral du 21 novembre 2002 déclarant d'utilité publique l'institution des protections.

Sur les parcelles situées au sein des périmètres de protection des forages d'eau potable de Valcros, s'applique l'arrêté préfectoral du 21 novembre 2009 déclarant d'utilité publique l'institution des protections.

8.3 – Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

Il pourra être exigé une convention de rejet avec la commune ou son délégataire en fonction de la nature des effluents.

8.4 – Eaux pluviales

Dans tous les cas, la gestion des eaux de ruissellement doit être conforme aux dispositions du zonage pluvial annexé au plan local d'urbanisme.

Il s'agit dans un premier temps d'éviter de concentrer les rejets dans les collecteurs, mais au contraire de rechercher toute autre solution de proximité :

- réutilisation,
- dispersion en surface en favorisant l'infiltration,
- ruissellement dans un réseau hydrographique à ciel ouvert, en utilisant éventuellement un stockage préalable.

Dans un second temps les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers un système de rétention dont les caractéristiques respectent la réglementation en vigueur. Cette disposition ne concerne pas les extensions de moins de 30 m².

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

8.5 – Ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol concernées doivent respecter, d'une part, les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères communautaire et, d'autre part, les dispositions de l'arrêté municipal qui réglemente la collecte précitée.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine affectée principalement à l'habitat, aux services et activités qui ont un caractère central. Le bâti y est édifié en ordre continu.

Elle comprend :

- un secteur UAa correspondant au bâti plus ancien,
- un secteur UAb correspondant au hameau de Valcros.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs, - les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les carrières.

ARTICLE UA-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 - Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
- de correspondre au caractère urbain central de la zone,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

2.3 – Terrains cultivés et jardins à préserver : Dans ces espaces, identifiés au documents graphiques, seuls sont autorisés les abris de jardin ou pool house de 15 m² maximum et les piscines de 40 m² maximum.

ARTICLE UA-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Le changement de destination des locaux de commerces et activités de services existants à la date d'approbation du PLU, en habitation, est interdit uniquement en rez-de-chaussée en bordure du domaine public.

SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA-4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans la zone UA les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres. Pour les opérations présentant un pourcentage égal ou supérieur à 40 % de logements locatifs sociaux, les hauteurs fixées ci-dessus pourront être augmentée d'un niveau, soit 3 m, sur 50 % au maximum de l'emprise au sol.

Dans le secteur UAa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres.

Dans le secteur UAb, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 8 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit dans le prolongement du nu des façades mitoyennes existantes.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

Les saillies (balcons, bow-window) peuvent surplomber les voies et emprises publiques sous réserve de respecter les dispositions de l'article UA-5.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

À l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur, à compter de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur au moins une des limites séparatives et à une distance supérieure à 4 mètres de l'autre limite séparative, dans le cas où la parcelle excède 10 mètres de largeur en façade.

Au-delà de cette bande des 15 mètres et en limite de zones, les constructions peuvent être implantées:

- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L > H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4m.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété : Non réglementé

4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- respecter la végétation existante ou un édifice remarquable, - améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà des règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, fixée ci-dessus. Cependant, pour les façades implantées

en limite du domaine public, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne devra pas empiéter sur le domaine public. Il pourra être positionné à partir du 1^{er} étage.

Les pergolas, abris ou tonnelles s'ils sont végétalisés et destinés à être positionnés sur une zone de stationnement publique ou privée peuvent être implantés en limite de voies (publiques et privées) et sur les limites séparatives.

ARTICLE UA-5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : *Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.*

5.1 – Règles alternatives à l'article UA-4

La hauteur maximale autorisée pourra être réduite afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...). Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites. En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents. Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée ou lissée. La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc reste interdit.

Les matériaux métalliques sont interdits sauf les éléments de décor.

Balcons :

Les balcons et bow-windows ne sont autorisés qu'à partir du premier étage à une hauteur supérieure à 4,50 m au-dessus de la chaussée.

L'avancée des balcons au-dessus de la chaussée ne peut être supérieure à 1/6 de la largeur de la rue, de façade à façade, au droit du balcon.

Les gardes corps :

Les gardes corps des balcons doivent obligatoirement être en ferronnerie.

Les gardes corps des loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, peuvent être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type « vitre », « altuglas », ou en bois sont strictement interdits.

Devantures de magasins :

Elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées. Les devantures "caissons" traditionnelles en bois doivent servir de référence. Les matériaux tel que lambris industriels sont interdits.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être implantés à l'intérieur des cours, jardins ou balcons plutôt que sur la rue. En cas d'impossibilité, ils devront être masqués par un dispositif architectural de type « Moucharabieh ». Il est interdit d'implanter les dispositifs en pied de façade sur le domaine public.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Ouvertures (Conception bioclimatique et performance environnementale) :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.
- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

Pour les façades existantes comportant des ouvertures dédiées à l'espace de stationnement des véhicules, les modifications (perçement, agrandissement, rétrécissement, pose des huisseries) sur les parties de façades correspondantes sont autorisées si la modification n'empêche pas la destination et l'usage actuel du bâtiment. Cette disposition ne s'applique pas aux bureaux, aux activités commerciales et artisanales, aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'au changement de destination des garages non liés à une habitation.

5.2.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou deux pentes opposées, comprises entre 25 et 35%.

Les croupes ou les toitures à 4 pentes sont autorisées en bout de rue ou en pointe d'îlot.

Les égouts de toit de type gouttière « zinguée » ou en chenaux sont de préférence parallèles à l'alignement de la voie, dans une corniche maçonnerie.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal », de teinte « terre cuite vieillie ». Les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la couverture dans la mesure où elles sont intégrées dans la couverture en tuile désignées couramment par le terme : « tropéziennes ».

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes ou « canal », ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les

mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion. En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture ou en sur apposition par rapport à la toiture.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

5.3.2 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Dans le centre ancien, elles doivent, le cas échéant, pallier l'absence ou le retrait du bâti, pour reconstituer le corps de rue.

Elles sont composées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie terminés par un couronnement quelconque donnant à l'ensemble une finition soignée,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage, de panneaux pleins entre pilier maçonnés ou d'un grillage rigide.

Elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles.

Les grillages "simple torsion" ou les palissades sont interdits.

5.3.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiés sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UA-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants ou les ensembles végétaux remarquables.
- Les arbres transportables devront être replantés.
- Les arbres supprimés seront remplacés à raison de deux arbres nouveaux pour un supprimé.

Espaces libres et plantations :

- Les espaces libres de toute construction seront traités et plantés.
- Pour les plantations à maintenir, à supprimer ou à créer, le plan de masse devra préciser l'essence et la dimension des arbres.

6.2 – Espace vert de pleine terre non imperméabilisé : Non réglementé.

ARTICLE UA-7 - STATIONNEMENT

Rappel : les règles relatives au stationnement sont définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UA-9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, après rétention. Cette disposition ne concerne pas les extensions de moins de 30 m².

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction peuvent prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Ils doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes...).

9.4 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat et de commerces, services et activités qui y sont liés. Le bâti y est édifié en ordre semi continu ou en petits collectifs.

Elle comprend :

- un secteur UBa correspondant au quartier des Peireguins, - un secteur UBb correspondant au quartier du Pas-Redon, - un secteur UBIs correspondant au périmètres de mixité sociale.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

1.1 - Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs, - les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les carrières.

1.2 - Dans les secteurs inondables d'aléa faible à modéré identifiés sur les documents graphiques, les occupations ou utilisations suivantes sont interdites, en plus de celles mentionnées au 1.1 :

- toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-2 - les affouillements et les exhaussements de sol.

ARTICLE UB-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sauf dispositions contraires de l'article UB-1, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 - Sauf dispositions contraires de l'article UB-1, les ICPE sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
- de correspondre au caractère urbain central de la zone,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

2.3 - Dans les secteurs inondables d'aléa faible à modéré identifiés sur les documents graphiques, l'extension de constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est autorisée dans la limite de 20% de la construction existante à condition :

- que le plancher inférieur de la partie de la construction en extension soit situé à au moins à 0,2 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'extension,
- que l'extension soit disposée dans le sens des écoulements et fasse le moins possible obstacle aux écoulements,
- que l'extension respecte les mesures de mitigations suivantes :

- o Équiper chaque ouvrage situé sous les cotes de référence (0,2 mètre au-dessus de la ligne d'eau pour la crue de référence ou par défaut 1,2 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel de dispositifs d'étanchéité type batardeaux).

- o Constituer les parties d'ouvrages situées au-dessous des cotes de référence de matériaux insensibles à l'eau.

- o Placer hors d'eau les équipements et réseaux sensibles à l'eau.

Le projet de piscine devra être au niveau du sol naturel et être équipé d'un balisage du bassin est obligatoire. Les piscines au-dessus du sol sont interdites dans la zone. Dans tous les cas, une étude hydraulique devra être produite pour justifier l'absence d'impacts ou la mise en place de mesures compensatoires appropriées.

2.4 – Terrains cultivés et jardins à préserver : Dans ces espaces, identifiés au documents graphiques, seuls sont autorisés les abris de jardin ou pool house de 15 m² maximum et les piscines de 40 m² maximum.

ARTICLE UB-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB-4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 40% de l'unité foncière.

Une emprise au sol supplémentaire de 30 m² par unité foncière est autorisée pour les constructions liées au stationnement des véhicules (garages, auvents, abris) dans l'emprise résiduelle de l'unité foncière telle que définie dans le Titre I du présent règlement, à condition que la hauteur de cette construction n'excède pas 3,5 mètres.

Par ailleurs, une emprise au sol supplémentaire de 20m² est autorisée pour les constructions existantes qui, à la date d'approbation du PLU, ont déjà utilisé l'emprise au sol maximum telle que définie à l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement. Cette emprise supplémentaire peut empiéter sur l'emprise résiduelle autorisée ou sur des surfaces déjà imperméabilisées à la date d'approbation du PLU.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà des règles d'emprise définies dans chaque zone.

4.1.2 - Hauteur

Dans la zone UB les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

Dans le secteur UBa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres.

Dans le secteur UBb, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres. Sur les lignes d'orientation préférentielle des façades qui portent la mention « R+3 », la hauteur maximale est portée à 13 mètres pour les façades sur voies et 15 mètres pour les façades arrière pour tenir compte de la topographie.

Pour les opérations présentant un pourcentage égal ou supérieur à 50 % de logements sociaux, les hauteurs fixées ci-dessus pourront être augmentée d'un niveau soit 3 m sur 50 % au maximum de l'emprise au sol.

4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 50 mètres de l’axe de l’A57,
- à une distance minimale de 20 mètres de l’axe de la RD97,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n’est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l’article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L > H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4m,
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,5 mètres,
- soit, en cas de constructions jumelées ou en bande, sur la ou les limites séparatives séparant les dites constructions.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

4.2.4 – Exceptions

En cas d’extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Les pergolas, abris ou tonnelles s’ils sont végétalisés et destinés à être positionnés sur une zone de stationnement publique ou privée peuvent être implantés en limite de voies (publiques et privées) et sur les limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- respecter la végétation existante ou un édifice remarquable, - améliorer l’inscription des constructions dans le site,
- améliorer les conditions d’accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

Pour les constructions existantes, une isolation par l’extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà des règles d’implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, fixée ci-dessus. Cependant, le dispositif d’isolation par l’extérieur ne devra pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE UB-5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l’article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...). Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites. En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents. Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée ou lissée. La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc reste interdit.

Les matériaux métalliques sont interdits sauf les éléments de décor.

Balcons :

Les balcons et des bow-windows surplombant les voies ouvertes à la circulation ne sont autorisés qu'à partir du premier étage à une hauteur supérieure à 4,50 m au-dessus de la chaussée.

Les gardes corps :

Les gardes corps des balcons doivent obligatoirement être en ferronnerie.

Les gardes corps des loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, peuvent être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type « vitre », « altuglas », ou en bois sont strictement interdits. *Devantures de magasins :*

Elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées. Les devantures "caissons" traditionnelles en bois doivent servir de référence. Les matériaux tel que lambris industriels sont interdits.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être de préférence intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade. En cas d'impossibilité technique ils doivent être placés en pied de façade et masqués par de la végétation ou par un dispositif architectural.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Ouvertures (Conception bioclimatique et performance environnementale) :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.
- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures doivent être simples, à une, deux pentes opposées ou 4 pentes. La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et 35%.

Les croupes sont autorisées en bout de rue ou en pointe d'îlot.

Les égouts de toit de type gouttière « zinguée » ou en chenaux sont de préférence parallèles à l'alignement de la voie, dans une corniche maçonnée.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture de la construction. Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Au-delà des 30% cité ci-dessus, elles devront être végétalisés. Dans ce cas, elles doivent :

- être plantés de différentes strates végétales d'espèces méditerranéennes.
- comporter une épaisseur de substrat, couche drainante non comprise, supérieure ou égale à 25 centimètres.
- disposer d'un accès dimensionné et configuré de façon à répondre aux besoins d'entretien ou d'exploitation.
- Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Le schéma concept de conception d'une toiture végétalisée figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

Pour rappel, cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics. (conf. article 7 du chapitre 1 du titre 1 du présent règlement).

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal », de teinte « terre cuite vieillie ».

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génioises en tuiles rondes ou « canal », ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion. En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture ou en sur apposition par rapport à la toiture.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.2.1 – Dispositions générales

L’édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. Le schéma concept figure à l’article 5 du chapitre II « Modalités d’application des règles d’urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

5.2.2 - Composition

Les clôtures doivent s’harmoniser avec l’architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Elles sont composées :

- soit d’un mur plein en maçonnerie terminés par un couronnement quelconque donnant à l’ensemble une finition soignée, mais uniquement pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives,
- soit d’un mur bahut de 0,60 m, surmonté d’un barreaudage, de panneaux pleins entre pilier maçonnés,
- La clôture au niveau des entrées des propriétés (portail, portillon), pourra être constituée par un mur plein de 3 mètres de long maximum, de part et d’autre du ou des dispositifs d’entrées, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures (réglementée ci-dessous).

Elles seront obligatoirement végétalisées à l’intérieur des parcelles. Les palissades sont interdites.

5.2.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiés sur les documents graphiques sont définies dans l’article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

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

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l’article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.

Tout programme ou opération de plus de 20 logements doit comporter au minimum 3 m² d'aires de jeux par logement, sans pouvoir être inférieur à 100 m².

Tout programme ou opération de plus de 10 logements doit comporter une zone destinée à créer un îlot de fraîcheur. Ils pourront être réalisés au sein des espaces verts de pleine terre non imperméabilisés. Ces îlots devront augmenter la capacité de rafraîchissement du quartier et pourront être constitués de structure avec ombrage, d'éléments végétaux en plusieurs strates, de systèmes de concentration des eaux de ruissellement vers ces îlots (conformément aux OAP – dossier n°3 du PLU).

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 2 places.

Les arbres transportables devront être replantés.

Les arbres supprimés seront remplacés à raison de deux arbres nouveaux pour un supprimé.

6.2 –Espace vert de pleine terre non imperméabilisé

Dans la zone UB et le secteur UBa, la surface d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé doit couvrir au minimum 30% de l'unité foncière.

Dans le secteur UBb, la surface d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé doit couvrir au minimum 20% de l'unité foncière.

Il doit être décompté au minimum deux arbres par tranche de 50 m² d'espaces verts, sous réserve de respecter les obligations légales de débroussaillage. Une liste d'espèces d'arbres à favoriser figure en annexe 5 du présent règlement.

6.3 - Caractéristique des clôtures permettant l'écoulement des eaux

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques :

- les clôtures doivent être composées de grillages à large maille,
- le cas échéant, les murs bahuts doivent assurer une transparence hydraulique.
- les haies et clôtures végétalisées sont interdites à l'exception de celles qui seraient orientées dans le sens de l'écoulement.

ARTICLE UB-7 - STATIONNEMENT

Rappel : les règles relatives au stationnement sont définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Toute création d'accès direct est interdite :

- depuis la RD97,
- depuis le boulevard urbain, dans le secteur UBb,

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UB-9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, après rétention. Cette disposition ne concerne pas les extensions de moins de 30 m².

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction peuvent prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Ils doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes...).

9.4 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone résidentielle à vocation principale d'habitat, en individuel ou collectif, généralement en ordre discontinu.

Elle comprend :

- un secteur UCa correspondant aux quartiers en dernière couronne de la ville et au quartier du Haut Plan de Loube,
- un secteur UCb correspondant au secteur d'habitat du quartier de la Pouverine, - un secteur UCh de mixité sociale à la Clauvade,
- un secteur UCIs correspondant au périmètres de mixité sociale.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

1.1 - Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs, - les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les carrières.

1.2 - Dans les secteurs inondables d'aléa faible à modéré identifiés sur les documents graphiques, les occupations ou utilisations suivantes sont interdites, en plus de celles mentionnées au 1.1 :

- toutes constructions, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC-2 - les affouillements et les exhaussements de sol.

1.3 - Dans les secteurs inondables d'aléa résiduel identifiés sur les documents graphiques, les occupations ou utilisations suivantes sont interdites, en plus de celles mentionnées au 1.1 :

- les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC-2
- les constructions destinées à accueillir du public,
- les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE UC-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sauf dispositions contraires de l'article UC-1, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 - Sauf dispositions contraires de l'article UC-1, les ICPE sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
- de correspondre au caractère urbain central de la zone,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

2.3 - Dans les secteurs inondables d'aléa faible à modéré et dans les secteurs inondables d'aléa résiduel identifiés sur les documents graphiques, l'extension de constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est autorisée dans la limite de 20% de la construction existante à condition :

- que le plancher inférieur de la partie de la construction en extension soit situé à au moins à 0,2 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'extension,
- que l'extension soit disposée dans le sens des écoulements et fasse le moins possible obstacle aux écoulements,
- que l'extension respecte les mesures de mitigations suivantes :
 - o Équiper chaque ouvrage situé sous les cotes de référence (0,2 mètre au- dessus de la ligne d'eau pour la crue de référence ou par défaut 1,2 mètre au- dessus du point le plus haut du

terrain naturel de dispositifs d'étanchéité type batardeaux.

- o Constituer les parties d'ouvrages situées au-dessous des cotes de référence de matériaux insensibles à l'eau.

- o Placer hors d'eau les équipements et réseaux sensibles à l'eau.

2.4 – Dans les zones Uc concernées par l'aléa inondation : Le projet de piscine devra être au niveau du sol naturel et être équipé d'un balisage du bassin est obligatoire. Les piscines au-dessus du sol sont interdites dans la zone. Dans tous les cas, une étude hydraulique devra être produite pour justifier l'absence d'impacts ou la mise en place de mesures compensatoires appropriées.

ARTICLE UC-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC-4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Dans la zone UC et dans le secteur UCh, l'emprise au sol est limitée à **40%** de l'unité foncière.

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol est limitée à **20%** de l'unité foncière.

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol est limitée à **7%** de l'unité foncière.

Une emprise au sol supplémentaire de 30 m² par unité foncière est autorisée pour les constructions liées au stationnement des véhicules (garages, auvents, abris) dans l'emprise résiduelle de l'unité foncière telle que définie dans le Titre I du présent règlement, à condition que la hauteur de cette construction n'excède pas 3,5 mètres.

Par ailleurs, une emprise au sol supplémentaire de 20m² est autorisée pour les constructions existantes qui, à la date d'approbation du PLU, ont déjà utilisé l'emprise au sol maximum telle que définie à l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement. Cette emprise supplémentaire peut empiéter sur l'emprise résiduelle autorisée ou sur des surfaces déjà imperméabilisées à la date d'approbation du PLU.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà de l'emprise au sol fixée ci-dessus.

4.1.2 - Hauteur

Dans la zone UC et dans le secteur UCh les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres. Dans le cas de logement collectifs, cette hauteur maximale est portée à 9 mètres.

Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

Pour les opérations présentant un pourcentage égal ou supérieur à 40 % de logements locatifs sociaux, les hauteurs fixées ci-dessus pourront être augmentée d'un niveau, soit 3 m, sur 50 % au maximum de l'emprise au sol.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 50 mètres de l'axe de l'A57,
- à une distance minimale de 20 mètres de l'axe de la RD97,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L > H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4m.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,5 mètres,
- soit, en cas de constructions jumelées ou en bande, sur la ou les limites séparatives séparant lesdites constructions.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Les pergolas, abris ou tonnelles s'ils sont végétalisés et destinés à être positionnés sur une zone de stationnement publique ou privée peuvent être implantés en limite de voies (publiques et privées) et sur les limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- respecter la végétation existante ou un édifice remarquable, - améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà des règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, fixée ci-dessus. Cependant, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne devra pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE UC-5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...). Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites. En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents. Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée ou lissée. La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc reste interdit.

Les matériaux métalliques sont interdits sauf les éléments de décor.

Balcons :

Les balcons et des bow-windows surplombant les voies ouvertes à la circulation ne sont autorisés qu'à partir du premier étage à une hauteur supérieure à 4,50 m au-dessus de la chaussée.

Les gardes corps :

Les gardes corps des balcons doivent obligatoirement être en ferronnerie.

Les gardes corps des loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, peuvent être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type « vitre », « altuglas », ou en bois sont strictement interdits. *Devantures de magasins* :

Elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées. Les devantures "caissons" traditionnelles en bois doivent servir de référence. Les matériaux tel que lambris industriels sont interdits.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être de préférence intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade. En cas d'impossibilité technique ils doivent être placés en pied de façade et masqués par de la végétation ou par un dispositif architectural.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Ouvertures (Conception bioclimatique et performance environnementale) :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures doivent être simples, à une, deux pentes opposées ou 4 pentes. La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et 35%.

Les croupes sont autorisées en bout de rue ou en pointe d'îlot.

Les égouts de toit de type gouttière « zinguée » ou en chenaux sont de préférence parallèles à l'alignement de la voie, dans une corniche maçonnerie.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture de la construction. Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Au-delà des 30% cité ci-dessus, elles devront être végétalisés. Dans ce cas, elles doivent :

- être plantés de différentes strates végétales d'espèces méditerranéennes.
- comporter une épaisseur de substrat, couche drainante non comprise, supérieure ou égale à 25 centimètres.
- disposer d'un accès dimensionné et configuré de façon à répondre aux besoins d'entretien ou d'exploitation.
- Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Le schéma concept de conception d'une toiture végétalisée figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal », de teinte « terre cuite vieillie ».

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génioises en tuiles rondes ou « canal », ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion. En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture ou en sur apposition par rapport à la toiture.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.2.1 – Dispositions générales

L’édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. Le schéma concept figure à l’article 5 du chapitre II « Modalités d’application des règles d’urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

5.2.2 - Composition

Les clôtures doivent s’harmoniser avec l’architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Elles sont composées :

- soit d’un mur plein en maçonnerie terminés par un couronnement quelconque donnant à l’ensemble une finition soignée, mais uniquement pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives,
- soit d’un mur bahut de 0,60 m, surmonté d’un barreaudage, de panneaux pleins entre pilier maçonnés ou d’un grillage,
- soit d’un barreaudage,
- soit d’un simple grillage sur piquet,
- La clôture au niveau des entrées des propriétés (portail, portillon), pourra être constituée par un mur plein de 3 mètres de long maximum, de part et d’autre du ou des dispositifs d’entrées, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures (réglementée ci-dessous).

Elles seront obligatoirement végétalisées à l’intérieur des parcelles. Les palissades sont interdites.

5.2.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiés sur les documents graphiques sont définies dans l’article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UC-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l’article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et faire l’objet d’un traitement paysager.

Tout programme ou opération de plus de 20 logements doit comporter au minimum 3 m² d'aires de jeux par logement, sans pouvoir être inférieur à 100 m².

Tout programme ou opération de plus de 10 logements doit comporter une zone destinée à créer un îlot de fraîcheur. Ils pourront être réalisés au sein des espaces verts de pleine terre non imperméabilisés. Ces îlots devront augmenter la capacité de rafraîchissement du quartier et pourront être constitués de structure avec ombrage, d'éléments végétaux en plusieurs strates, de systèmes de concentration des eaux de ruissellement vers ces îlots (conformément aux OAP – dossier n°3 du PLU).

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 2 places.

Les arbres transportables devront être replantés.

Les arbres supprimés seront remplacés à raison de deux arbres nouveaux pour un supprimé.

6.2 –Espace vert de pleine terre non imperméabilisé

Dans la **zone UC** et dans le secteur UCh, la surface d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé doit couvrir au minimum **30%** de l'unité foncière.

Dans le **secteur UCa**, la surface d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé doit couvrir au minimum **60%** de l'unité foncière.

Dans le secteur **UCb**, la surface d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé doit couvrir au minimum **80%** de l'unité foncière.

Il doit être décompté au minimum deux arbres par tranche de 50 m² d'espaces verts, sous réserve de respecter les obligations légales de débroussaillement. Une liste d'espèces d'arbres à favoriser figure en annexe 5 du présent règlement.

6.3 - Caractéristique des clôtures permettant l'écoulement des eaux

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques :

- les clôtures doivent être composées de grillages à large maille,
- le cas échéant, les murs bahuts doivent assurer une transparence hydraulique,
- les haies et clôtures végétalisées sont interdites à l'exception de celles qui seraient orientées dans le sens de l'écoulement.

ARTICLE UC-7 - STATIONNEMENT

Rappel : les règles relatives au stationnement sont définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Toute création d'accès individuel direct est interdite depuis la RD97.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de

lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UC-9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, après rétention. Cette disposition ne concerne pas les extensions de moins de 30 m².

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction peuvent prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Ils doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes...).

9.4 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'équipements de santé, d'action sociale, culturelle et de formation, et de résidences pour personnes âgées.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

1.1 - Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au logement,
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détails,
- les constructions destinées à la restauration,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- les constructions destinées à la fonction de cinéma, - les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, - les constructions destinées à la fonction de bureau, - les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, - les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux, - les carrières.

1.2 – Dans la bande d'inconstructibilité identifiée sur les documents graphiques, toute construction est interdite.

ARTICLE UD-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UD-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UD-4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à **30%** de l'unité foncière.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà de l'emprise au sol fixée ci-dessus.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 10 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L > H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4m.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,5 mètres,

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété Non réglementé.

4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Les pergolas, abris ou tonnelles s'ils sont végétalisés et destinés à être positionnés sur une zone de stationnement publique ou privée peuvent être implantés en limite de voies (publiques et privées) et sur les limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- respecter la végétation existante ou un édifice remarquable, - améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà des règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, fixée ci-dessus. Cependant, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne devra pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE UD-5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les

constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...). Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites. En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents. Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée ou lissée. La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc reste interdit.

Les matériaux métalliques sont interdits sauf les éléments de décor.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être de préférence intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade. En cas d'impossibilité technique ils doivent être placés en pied de façade et masqués par de la végétation ou par un dispositif architectural.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Ouvertures (Conception bioclimatique et performance environnementale) :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.
- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures doivent être simples, à une, deux pentes opposées ou 4 pentes. La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et 35%.

Les croupes sont autorisées en bout de rue ou en pointe d'îlot.

Les égouts de toit de type gouttière « zinguée » ou en chenaux sont de préférence parallèles à l'alignement de la voie, dans une corniche maçonnerie.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture de la construction. Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Au-delà des 30% cité ci-dessus, elles devront être végétalisés. Dans ce cas, elles doivent :

- être plantés de différentes strates végétales d'espèces méditerranéennes.
- comporter une épaisseur de substrat, couche drainante non comprise, supérieure ou égale à 25 centimètres.
- disposer d'un accès dimensionné et configuré de façon à répondre aux besoins d'entretien ou d'exploitation.
- Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Le schéma concept de conception d'une toiture végétalisée figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal », de teinte « terre cuite vieillie ».

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génioises en tuiles rondes ou « canal », ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion. En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture ou en sur apposition par rapport à la toiture.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.2.1 – Dispositions générales

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. Le schéma concept figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

5.2.2 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Elles sont composées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie terminés par un couronnement quelconque donnant à l'ensemble une finition soignée, mais uniquement pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m surmonté d'un barreaudage, de panneaux pleins entre pilier maçonnés ou d'un grillage,
- soit d'un barreaudage,
- soit d'un simple grillage sur piquet,

- La clôture au niveau des entrées des propriétés (portail, portillon), pourra être constituée par un mur plein de 3 mètres de long maximum, de part et d'autre du ou des dispositifs d'entrées, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures (réglementée ci-dessous).

Elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles. Les palissades sont interdites.

5.2.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol ou de l'accotement de la voie, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2,5 mètres.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiés sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UD-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 2 places.

Tout programme ou opération de plus de 10 logements doit comporter une zone destinée à créer un îlot de fraîcheur. Ils pourront être réalisés au sein des espaces verts de pleine terre non imperméabilisés. Ces îlots devront augmenter la capacité de rafraîchissement du quartier et pourront être constitués de structure avec ombrage, d'éléments végétaux en plusieurs strates, de systèmes de concentration des eaux de ruissellement vers ces îlots (conformément aux OAP – dossier n°3 du PLU).

Les arbres transportables devront être replantés.

Les arbres supprimés seront remplacés à raison de deux arbres nouveaux pour un supprimé.

6.2 –Espace vert de pleine terre non imperméabilisé

La surface d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé doit couvrir au minimum **50%** de l'unité foncière.

Il doit être décompté au minimum un deux arbres par tranche de 50 m² d'espaces verts, sous réserve de respecter les obligations légales de débroussaillement. Une liste d'espèces d'arbres à favoriser figure en annexe 5 du présent règlement.

ARTICLE UD-7 - STATIONNEMENT

Rappel : les règles relatives au stationnement sont définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UD-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UD-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, après rétention. Cette disposition ne concerne pas les extensions de moins de 30 m².

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction peuvent prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Ils doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes...).

9.4 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'activités économiques à caractère de commerces, artisanat, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt et bureau).

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées au 2.3 de l'article UE-2,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs, - les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les carrières.

ARTICLE UE-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sauf dispositions contraires de l'article UE-1, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 – Sauf dispositions contraires de l'article UE-1, les ICPE sont autorisées, sous réserve : - de correspondre au caractère de la zone,

- de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

2.3 – Sauf dispositions contraires de l'article UE-1, les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés dans la limite d'un logement par activité et dans la limite de 100 m² de surface de plancher maximum, à condition :

- d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone,
- de justifier que le type d'activité rende nécessaire une présence permanente, - d'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.

2.4 - Dans les secteurs inondables d'aléa faible à modéré et dans les secteurs inondables d'aléa résiduel identifiés sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées à condition :

- que le plancher inférieur de la partie de la construction soit situé à au moins à 0,2 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction,
- que la construction soit disposée dans le sens des écoulements et fasse le moins possible obstacle aux écoulements,
- que la construction respecte les mesures de mitigations suivantes :

- o Équiper chaque ouvrage situé sous les cotes de référence (0,2 mètre au- dessus de la ligne d'eau pour la crue de référence ou par défaut 1,2 mètre au- dessus du point le plus haut du terrain naturel de dispositifs d'étanchéité type batardeaux.
- o Constituer les parties d'ouvrages situées au-dessous des cotes de référence de matériaux insensibles à l'eau.
- o Placer hors d'eau les équipements et réseaux sensibles à l'eau.

Le projet de piscine devra être au niveau du sol naturel et être équipé d'un balisage du bassin est obligatoire. Les piscines au-dessus du sol sont interdites dans la zone. Dans tous les cas, une étude hydraulique devra être produite pour justifier l'absence d'impacts ou la mise en place de mesures compensatoires appropriées.

ARTICLE UE-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE-4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 4.1 – Règles d’entreprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L’emprise au sol est limitée à **60%** de l’unité foncière.

Pour les constructions existantes, une isolation par l’extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà de l’emprise au sol fixée ci-dessus.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 16 mètres pour les éléments ponctuels tels que cheminées, silos, château d’eau, éolienne, ouvrage de production d’électricité et autres ouvrages strictement industriels, sous réserve d’une bonne intégration paysagère.

4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 45 mètres de l’axe de l’A57,
- à une distance minimale de 5 mètres de la bordure de la voie-ferrée,
- à une distance minimale de 30 mètres de l’axe de la RD97 et de la RD43,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n’est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l’article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L > H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 4 mètres,

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance minimale (L) de tous bâtiments au moins égale à la hauteur (H) du bâtiment le plus élevé, soit $L > H$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Les pergolas, abris ou tonnelles s'ils sont végétalisés et destinés à être positionnés sur une zone de stationnement publique ou privée peuvent être implantés en limite de voies (publiques et privées) et sur les limites séparatives.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà des règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, fixée ci-dessus. Cependant, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne devra pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE UE-5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Une attention particulière doit être apportée à la composition des façades, à leur harmonie, au choix des matériaux et des couleurs.

Le choix des matériaux est libre et doit rester compatible avec la nature des bâtiments.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc reste interdit.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être de préférence intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade. En cas d'impossibilité technique ils doivent être placés en pied de façade et masqués par de la végétation ou par un dispositif architectural.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Ouvertures (Conception bioclimatique et performance environnementale) :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.
- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures terrasses, ou de faibles pentes, doivent être accompagnées par un bandeau périphérique en acrotère.

Les toitures terrasses, doivent être revêtues d'un revêtement ou d'une peinture de couleur claire. Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à la construction.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.2.1 – Dispositions générales

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. Le schéma concept figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

5.2.2 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Elles sont composées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie terminés par un couronnement quelconque donnant à l'ensemble une finition soignée, mais uniquement pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage, de panneaux pleins entre pilier maçonnés ou d'un grillage,
- soit d'un barreaudage,
- soit d'un simple grillage sur piquet,
- La clôture au niveau des entrées des propriétés (portail, portillon), pourra être constituée par un mur plein de 3 mètres de long maximum, de part et d'autre du ou des dispositifs d'entrées, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures (réglementée ci-dessous).

Elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles. Les palissades sont interdites.

5.2.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol ou de l'accotement de la voie, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

ARTICLE UE-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 2 places.

Les arbres transportables devront être replantés.

Les arbres supprimés seront remplacés à raison d'un arbre nouveau pour un supprimé.

6.2 –Espace vert de pleine terre non imperméabilisé

La surface d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé doit couvrir au minimum **30%** de l'unité foncière.

Il doit être décompté au minimum deux arbres par tranche de 50 m² d'espaces verts, sous réserve de respecter les obligations légales de débroussaillement. Une liste d'espèces d'arbres à favoriser figure en annexe 5 du présent règlement.

6.3 - Caractéristique des clôtures permettant l'écoulement des eaux

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques :

- les clôtures doivent être composées de grillages à large maille,
- le cas échéant, les murs bahuts doivent assurer une transparence hydraulique,
- les haies et clôtures végétalisées sont interdites à l'exception de celles qui seraient orientées dans le sens de l'écoulement.

ARTICLE UE-7 - STATIONNEMENT

Rappel : les règles relatives au stationnement sont définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UE-9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, après rétention. Cette disposition ne concerne pas les extensions de moins de 30 m².

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction peuvent prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Ils doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes...).

9.4 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

CARACTÈRE DE LA ZONE UM

Cette zone correspond à l'aérodrome militaire.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UM-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Toutes constructions sont interdites à l'exception de celles rendues nécessaires par les besoins de la Défense nationale et de la sécurité de la navigation aérienne.

ARTICLE UM-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé.

ARTICLE UM-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

SECTION 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future.

Elle comprend :

- un secteur 1AUa, au quartier Saint-Lazare, dans lequel les travaux, installations, aménagements et constructions doivent respecter les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 (pièce n°3),

Cette zone est insuffisamment équipée en infrastructures et équipements. A ce titre, hormis des extensions limitées des constructions existantes, les nouvelles constructions pourront être autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le secteur 1AUa, les travaux, installations, aménagements et constructions doivent prendre en compte la zone inondable d'aléa non défini identifiée dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 (pièce xx), et le cas échéant définir les prescriptions garantissant la bonne prise en compte du risque, en s'appuyant si besoin, sur une étude hydraulique.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs, - les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les carrières.

ARTICLE 1AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sauf dispositions contraires de l'article 1AU-1, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 - Sauf dispositions contraires de l'article 1AU-1, les ICPE sont autorisées sous réserve :

- . de constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
- . de correspondre au caractère urbain central de la zone,
- . et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

2.3 - Dans le secteur 1AUa, dans l'attente de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- . Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
- . Que le dispositif d'assainissement autonome existant fonctionne correctement ou que la construction soit raccordée au réseau public d'assainissement.
- . Que les habitations existantes aient une surface de plancher légalement autorisée d'au moins 50 m², à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1AU-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU-4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Dans le secteur 1AUa, l'emprise au sol est limitée à **30%** de l'unité foncière.

Une emprise au sol supplémentaire de 30 m² par unité foncière est autorisée pour les constructions liées au stationnement des véhicules (garages, auvents, abris) dans l'emprise résiduelle de l'unité foncière telle que définie dans le Titre I du présent règlement, à condition que la hauteur de cette construction n'excède pas 3,5 mètres.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà de l'emprise au sol fixée ci-dessus.

4.1.2 - Hauteur

Dans le secteur 1AUa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres. Dans le cas de logement collectifs, de constructions destinées au commerce, aux activités de services ou de bureaux, cette hauteur maximale est portée à 9 mètres.

Pour les opérations présentant un pourcentage égal ou supérieur à 50 % de logements sociaux, les hauteurs fixées ci-dessus pourront être augmentée d'un niveau soit 3 m sur 50 % au maximum de l'emprise au sol.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L > H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4m.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,5 mètres,
- soit, en cas de constructions jumelées ou en bande, sur la ou les limites séparatives séparant lesdites constructions.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Les pergolas, abris ou tonnelles s'ils sont végétalisés et destinés à être positionnés sur une zone de stationnement publique ou privée peuvent être implantés en limite de voies (publiques et privées) et sur les limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- respecter la végétation existante ou un édifice remarquable, - améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà des règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, fixée ci-dessus. Cependant, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne devra pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE 1AU-5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...). Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites. En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents. Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée ou lissée. La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc reste interdit.

Les matériaux métalliques sont interdits sauf les éléments de décor.

Balcons :

Les balcons et des bow-windows surplombant les voies ouvertes à la circulation ne sont autorisés qu'à partir du premier étage à une hauteur supérieure à 4,50 m au-dessus de la chaussée.

Les gardes corps :

Les gardes corps des balcons doivent obligatoirement être en ferronnerie.

Les gardes corps des loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, peuvent être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type « vitre », « altuglas », ou en bois sont strictement interdits. *Devantures de magasins :*

Elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont

créées. Les devantures "caissons" traditionnelles en bois doivent servir de référence. Les matériaux tel que lambris industriels sont interdits.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être de préférence intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade. En cas d'impossibilité technique ils doivent être placés en pied de façade et masqués par de la végétation ou par un dispositif architectural.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Ouvertures (Conception bioclimatique et performance environnementale) :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.
- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures doivent être simples, à une, deux pentes opposées ou 4 pentes. La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et 35%.

Les croupes sont autorisées en bout de rue ou en pointe d'îlot.

Les égouts de toit de type gouttière « zinguée » ou en chenaux sont de préférence parallèles à l'alignement de la voie, dans une corniche maçonnerie.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture de la construction. Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Au-delà des 30% cité ci-dessus, elles devront être végétalisés. Dans ce cas, elles doivent :

- être plantés de différentes strates végétales d'espèces méditerranéennes.
- comporter une épaisseur de substrat, couche drainante non comprise, supérieure ou égale à 25 centimètres.
- disposer d'un accès dimensionné et configuré de façon à répondre aux besoins d'entretien ou d'exploitation.
- Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Le schéma concept de conception d'une toiture végétalisée figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal », de teinte « terre cuite vieillie ».

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes ou « canal », ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion. En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture ou en sur apposition par rapport à la toiture.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures**5.2.1 – Dispositions générales**

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. Le schéma concept figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

5.2.2 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Elles sont composées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie terminés par un couronnement quelconque donnant à l'ensemble une finition soignée, mais uniquement pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage, de panneaux pleins entre pilier maçonnés ou d'un grillage,
- soit d'un barreaudage,
- soit d'un simple grillage sur piquet,
- La clôture au niveau des entrées des propriétés (portail, portillon), pourra être constituée par un mur plein de 3 mètres de long maximum, de part et d'autre du ou des dispositifs d'entrées, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures (réglementée ci-dessous).

Elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles. Les palissades sont interdites.

5.2.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiés sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE 1AU-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.

Tout programme ou opération de plus de 20 logements doit comporter au minimum 5 m² d'aires de jeux par logement.

Tout programme ou opération de plus de 10 logements doit comporter une zone destinée à créer un îlot de fraîcheur. Ils pourront être réalisés au sein des espaces verts de pleine terre non imperméabilisés. Ces îlots devront augmenter la capacité de rafraîchissement du quartier et pourront être constitués de structure avec ombrage, d'éléments végétaux en plusieurs strates, de systèmes de concentration des eaux de ruissellement vers ces îlots (conformément aux OAP – dossier n°3 du PLU).

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 2 places.

Les arbres transportables devront être replantés.

Les arbres supprimés seront remplacés à raison de deux arbres nouveaux pour un supprimé.

6.2 –Espace vert de pleine terre non imperméabilisé

Dans le secteur 1AUa, la surface d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé doit couvrir au minimum **30%** de l'unité foncière.

Il doit être décompté au minimum deux arbres par tranche de 50 m² d'espaces verts, sous réserve de respecter les obligations légales de débroussaillage. Une liste d'espèces d'arbres à favoriser figure en annexe 5 du présent règlement.

ARTICLE 1AU-7 - STATIONNEMENT

Rappel : les règles relatives au stationnement sont définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 1AU-9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, après rétention. Cette disposition ne concerne pas les extensions de moins de 30 m².

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction peuvent prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Ils doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes...).

9.4 – Réseau public de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'accueil d'activités économiques à caractère de commerces, artisanat, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt et bureau).

Elle comprend :

- un secteur 1AUEa, au quartier Saint-Lazare,

Le secteur 1AUEa est insuffisamment équipé en infrastructures et équipements. À ce titre, hormis des extensions limitées des constructions existantes, les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le secteur 1AUEa, les travaux, installations, aménagements et constructions doivent prendre en compte la zone inondable d'aléa non défini identifiée dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 (pièce n°3), et définir les prescriptions garantissant la bonne prise en compte du risque, en s'appuyant sur une étude hydraulique.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUE-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées au 2.3 et au 2.4 de l'article 1AUE-2,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs, - les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les carrières.

ARTICLE 1AUE-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sauf dispositions contraires de l'article 1AUE1, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 - Sauf dispositions contraires de l'article 1AUE1, les ICPE sont autorisées sous réserve : - de correspondre au caractère de la zone,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

2.3 - Les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés dans la limite d'un logement par activité et dans la limite de 100 m² de surface de plancher maximum, à condition :
- d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone,
- de justifier que le type d'activité rende nécessaire une présence permanente, - d'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.

2.4 - A condition de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation sur le terrain, à la date d'approbation du PLU, sont autorisées :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 30 m² de surface de plancher et de 50 m² d'emprise au sol créées,
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 50 m² d'emprise au sol créée, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante,
- les piscines dans la limite de 50 m² de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

ARTICLE 1AUE-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUE-4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à **60%** de l'unité foncière.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà de l'emprise au sol fixée ci-dessus.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 16 mètres pour les éléments ponctuels tels que cheminées, silos, château d'eau, éolienne, ouvrage de production d'électricité et autres ouvrages strictement industriels, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 – Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 45 mètres de l'axe de l'A57,
- à une distance minimale de 5 mètres de la bordure de la voie-ferrée,
- à une distance minimale de 30 mètres de l'axe de la RD97 et de la RD43,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L > H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,5 mètres, Les constructions à destination d'activités doivent être implantée à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives des habitations.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance minimale (L) de tous bâtiments au moins égale à la hauteur (H) du bâtiment le plus élevé, soit $L > H$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Les pergolas, abris ou tonnelles s'ils sont végétalisés et destinés à être positionnés sur une zone de stationnement publique ou privée peuvent être implantés en limite de voies (publiques et privées) et sur les limites séparatives.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà des règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, fixée ci-dessus. Cependant, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne devra pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE 1AUE-5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Une attention particulière doit être apportée à la composition des façades, à leur harmonie, au choix des matériaux et des couleurs.

Le choix des matériaux est libre et doit rester compatible avec la nature des bâtiments.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc reste interdit.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être de préférence intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade. En cas d'impossibilité technique ils doivent être placés en pied de façade et masqués par de la végétation ou par un dispositif architectural.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Ouvertures (Conception bioclimatique et performance environnementale) :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.
- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures terrasses, ou de faibles pentes, doivent être accompagnées par un bandeau périphérique en acrotère. Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à la construction.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.2.1 – Dispositions générales

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. Le schéma concept figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

5.2.2 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Elles sont composées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie terminés par un couronnement quelconque donnant à l'ensemble une finition soignée, mais uniquement pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage, de panneaux pleins entre pilier maconnés ou d'un grillage.
- soit d'un barreaudage
- soit d'un simple grillage sur piquet.
- La clôture au niveau des entrées des propriétés (portail, portillon), pourra être constituée par un mur plein de 3 mètres de long maximum, de part et d'autre du ou des dispositifs d'entrées, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures (réglementée ci-dessous).

Elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles. Les palissades sont interdites.

5.2.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

ARTICLE 1AUE-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations Les espaces libres doivent être plantés et faire l’objet d’un traitement paysager.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 2 places.

Les arbres transportables devront être replantés.

Les arbres supprimés seront remplacés à raison de d’un arbre nouveau pour un supprimé.

6.2 –Espace vert de pleine terre non imperméabilisé

La surface d’espace vert de pleine terre non imperméabilisé doit couvrir au minimum **30%** de l’unité foncière.

Il doit être décompté au minimum deux arbres par tranche de 50 m² d’espaces verts, sous réserve de respecter les obligations légales de débroussaillement. Une liste d’espèces d’arbres à favoriser figure en annexe 5 du présent règlement.

ARTICLE 1AUE-7 - STATIONNEMENT

Rappel : les règles relatives au stationnement sont définies à l’article 7 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUE-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 1AUE-9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Cette disposition ne concerne pas les extensions de moins de 30 m².

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction peuvent prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Ils doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes...).

9.4 – Réseau public de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Dans le secteur 1AUEb, la réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUT

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUT

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics, implantation d'un parc photovoltaïque, au quartier du Puy, dans le site d'une ancienne carrière.

Le secteur 1AUT est insuffisamment équipé en infrastructures et équipements. A ce titre, hormis des extensions limitées des constructions existantes, les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est concernée par un risque d'effondrement, lié à la présence potentielle de cavités formées par dissolution de gypse ou lié à la présence de remblais. A ce titre, les travaux, installations, aménagements et constructions ne pourront être autorisées qu'après réalisation d'une étude géotechnique qui écarte ce risque, et le cas échéant préconise le mode constructif.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUT-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au logement,
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détails,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les cinémas,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination de bureau,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les carrières.

ARTICLE 1AUT-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Sauf dispositions contraires de l'article 1AUT-1, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 - Sauf dispositions contraires de l'article 1AUT-1, les ICPE sont autorisées sous réserve :

- de correspondre au caractère de la zone,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

ARTICLE 1AUT-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUT-4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 15% de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les parcs photovoltaïques au sol. Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà de l'emprise au sol fixée ci-dessus.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 12 mètres pour les bâtiments collectifs à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L > H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,5 mètres,

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance minimale (L) de tous bâtiments au moins égale à la hauteur (H) du bâtiment le plus élevé, soit $L > H$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà des règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, fixée ci-dessus. Cependant, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne devra pas empiéter sur le domaine public.

Les pergolas, abris ou tonnelles s'ils sont végétalisés et destinés à être positionnés sur une zone de stationnement publique ou privée peuvent être implantés en limite de voies (publiques et privées) et sur les limites séparatives.

ARTICLE 1AUT-5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Une attention particulière doit être apportée à la composition des façades, à leur harmonie, au choix des matériaux et des couleurs.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc reste interdit.

Le choix des matériaux est libre et doit rester compatible avec la nature des bâtiments.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être de préférence intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade. En cas d'impossibilité technique ils doivent être placés en pied de façade et masqués par de la végétation ou par un dispositif architectural.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Ouvertures (Conception bioclimatique et performance environnementale) :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.
- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures terrasses, ou de faibles pentes, doivent être accompagnées par un bandeau périphérique en acrotère. Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à la construction.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.2.1 – Dispositions générales

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. Le schéma concept figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

5.2.2 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Elles sont composées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie terminés par un couronnement quelconque donnant à l'ensemble une finition soignée, mais uniquement pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage, de panneaux pleins entre pilier maçonnés ou d'un grillage,
- soit d'un barreaudage,
- soit d'un simple grillage sur piquet,
- La clôture au niveau des entrées des propriétés (portail, portillon), pourra être constituée par un mur plein de 3 mètres de long maximum, de part et d'autre du ou des dispositifs d'entrées, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures (réglementée ci-dessous).

Elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles. Les palissades sont interdites.

5.2.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

ARTICLE 1AUT-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 2 places.

6.2 –Espace vert de pleine terre non imperméabilisé

La surface d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé doit couvrir au minimum **50%** de l'unité foncière.

Il doit être décompté au minimum deux arbres par tranche de 50 m² d'espaces verts, sous réserve de respecter les obligations légales de débroussaillement. Une liste d'espèces d'arbres à favoriser figure en annexe 5 du présent règlement.

ARTICLE 1AUT-7 - STATIONNEMENT

Rappel : les règles relatives au stationnement sont définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUT-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 1AUT-9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré- épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation

est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Cette disposition ne concerne pas les extensions de moins de 30 m².

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction peuvent prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Ils doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes...).

9.4 – Réseau public de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée, conformément à l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, soit à une modification soit à une révision du PLU.

Elle comprend :

- un secteur 2AUa, au quartier du Pas Redon, à vocation principale d'habitat et de commerces, services et activités qui y sont liés,
- un secteur 2AUb, dans le village, à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- un secteur 2AUc, au quartier Saint-Pierre, à vocation principale d'habitat,
- un secteur 2AUd, au quartier Les Rayols, à vocation principale d'habitat,
- un secteur 2AUe, au quartier du Pouverel, à vocation d'accueil d'activités économiques à caractère de commerces, artisanat, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt et bureau).

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition que :

- l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU,
- le dispositif d'assainissement autonome existant fonctionne correctement ou que la construction soit raccordée au réseau public d'assainissement,
- les habitations existantes aient une surface de plancher légalement autorisée d'au moins 50 m², à la date d'approbation du PLU.

2.2 - Les annexes aux constructions existantes, ne constituant pas de surface de plancher, sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, à condition que :

- la surface totale d'emprise au sol (initiale plus construction nouvelle) des annexes n'excède pas 80 m²,
- une construction à destination d'habitation, régulièrement édifiée, soit présente sur le terrain.

ARTICLE 2AU-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AU-4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà de l'emprise au sol fixée ci-dessus.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et aux

autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L > H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,5 mètres,

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4.2.4 – Exception :

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà des règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, fixée ci-dessus. Cependant, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne devra pas empiéter sur le domaine public.

Les pergolas, abris ou tonnelles s'ils sont végétalisés et destinés à être positionnés sur une zone de stationnement publique ou privée peuvent être implantés en limite de voies (publiques et privées) et sur les limites séparatives.

ARTICLE 2AU-5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : *Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.*

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites. En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents. Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée ou lissée. La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc reste interdit.

Les matériaux métalliques sont interdits sauf les éléments de décor.

Balcons :

Les balcons et des bow-windows surplombant les voies ouvertes à la circulation ne sont autorisés qu'à partir du premier étage à une hauteur supérieure à 4,50 m au-dessus de la chaussée.

Les gardes corps :

Les gardes corps des balcons doivent obligatoirement être en ferronnerie.

Les gardes corps des loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, peuvent être soit en feronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type « vitre », « altuglas », ou en bois sont strictement interdits. *Devantures de magasins :*

Elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées. Les devantures "caissons" traditionnelles en bois doivent servir de référence. Les matériaux tel que lambris industriels sont interdits.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être de préférence intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade. En cas d'impossibilité technique ils doivent être placés en pied de façade et masqués par de la végétation ou par un dispositif architectural.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Ouvertures (Conception bioclimatique et performance environnementale) :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.
- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou deux pentes opposées, comprises entre 25 et 35%.

Les croupes sont autorisées en bout de rue ou en pointe d'îlot.

Les égouts de toit de type gouttière « zinguée » ou en chenaux sont de préférence parallèles à l'alignement de la voie, dans une corniche maçonnée.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture de la construction. Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Au-delà des 30% cité ci-dessus, elles devront être végétalisés. Dans ce cas, elles doivent :

- être plantés de différentes strates végétales d'espèces méditerranéennes.
- comporter une épaisseur de substrat, couche drainante non comprise, supérieure ou égale à 25 centimètres.
- disposer d'un accès dimensionné et configuré de façon à répondre aux besoins d'entretien ou d'exploitation.
- Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Le schéma concept de conception d'une toiture végétalisée figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal », de teinte « terre cuite vieillie ».

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes ou « canal », ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion. En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture ou en sur apposition par rapport à la toiture.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.2.1 – Dispositions générales

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. Le schéma concept figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

5.2.2 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

Elles sont composées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie terminés par un couronnement quelconque donnant à l'ensemble une finition soignée, mais uniquement pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage, de panneaux pleins entre pilier maçonnés ou d'un grillage,
- soit d'un barreaudage,
- soit d'un simple grillage sur piquet,
- La clôture au niveau des entrées des propriétés (portail, portillon), pourra être constituée par un mur plein de 3 mètres de long maximum, de part et d'autre du ou des dispositifs d'entrées, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures (réglementée ci-dessous).

Elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles. Les palissades sont interdites.

5.2.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiés sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE 2AU-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé

6.2 – Espace vert de pleine terre non imperméabilisé

La surface d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé doit couvrir au minimum **30%** de l'unité foncière.

Pour l'aménagement de cet espace, une liste d'espèces d'arbres à favoriser figure en annexe 5 du présent règlement.

ARTICLE 2AU-7 - STATIONNEMENT

Rappel : les règles relatives au stationnement sont définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 2AU-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- un secteur Aa, au lieu-dit l’Infirmerie, dans lequel peuvent être autorisées des constructions liées à l’activité d’hébergement hôtelier et de restauration,
- un secteur Ac, à la Clauvade, qui correspond à la cave coopérative,
- un secteur Ai, à la Clauvade, qui correspond à des terrains inondables et inconstructibles.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d’application des règles d’urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

1.1 - Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A-2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

1.2 - Dans les secteurs inondables d'aléa faible à modéré et dans les secteurs inondables d'aléa résiduel identifiés sur les documents graphiques, les occupations ou utilisations suivantes sont interdites, en plus de celles mentionnées au 1.1 :

- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article A-2,
- les affouillements et les exhaussements de sol.

1.3 – Dans la bande d'inconstructibilité identifiée sur les documents graphiques, toute construction est interdite.

ARTICLE A-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Dans la zone A, peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves de conditions particulières :

2.1.1 - À condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 200 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire, régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement et de ne pas entraîner de nuisances ;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

2.1.2 - A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole : l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la

construction d'aucun bâtiment nouveau.

2.1.3 - À condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole : les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage.

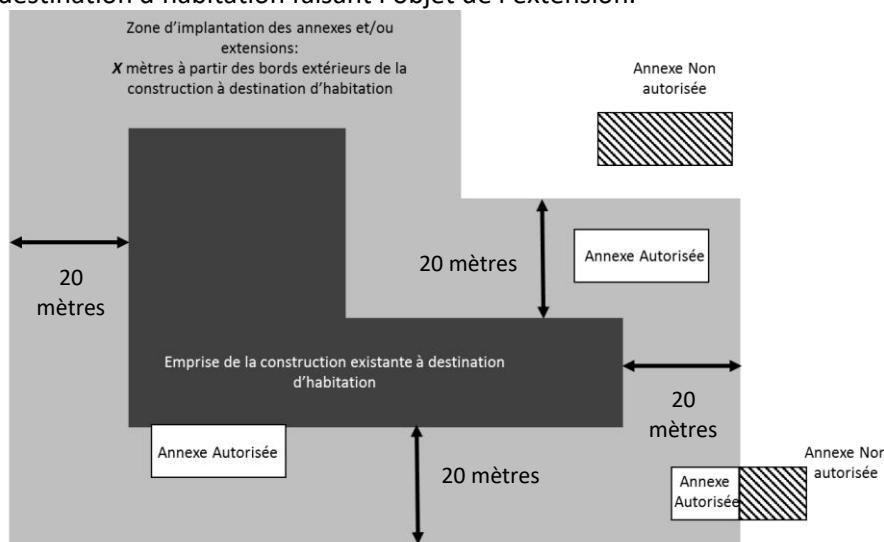
2.1.4 –À condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les constructions et installations strictement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leurs sont nécessaires.

2.1.5 –À condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de ne pas s'implanter sur des terrains cultivés à la date d'approbation du PLU, de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 50 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU, de ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 30% et de ne pas dépasser une surface de plancher maximale totale de 200 m² :

- Est autorisée l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 30 m² de surface de plancher et de 50 m² d'emprise au sol créées,

Sont également autorisées les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale supplémentaire de 30 m² d'emprise au sol pouvant comprendre 10 m² surface de plancher et les piscines dans la limite de 50 m² de superficie de bassin.

Ces annexes et piscines devront être édifiées en totalité, dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension.



2.1.6 –Le changement de destination des constructions identifiées sur les documents graphiques et dans l'annexe 2 du règlement, au bénéfice de la destination habitation.

2.1.7 - Dans les secteurs inondables d'aléa faible à modéré et dans les secteurs inondables d'aléa résiduel identifiés sur les documents graphiques, l'extension de constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est autorisée dans la limite de 20% de la construction existante à condition :

- de respecter les dispositions du 2.5 du présent article,
- que le plancher inférieur de la partie de la construction en extension soit situé à au moins à 0,2 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de l'extension,
- que l'extension soit disposée dans le sens des écoulements et fasse le moins possible obstacle aux écoulements,

- que l'extension respecte les mesures de mitigations suivantes :
- , Equiper chaque ouvrage situé sous les cotes de référence (0,2 mètre au-dessus de la ligne d'eau pour la crue de référence ou par défaut 1,2 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel de dispositifs d'étanchéité type batardeaux.. Constituer les parties d'ouvrages situées au-dessous des cotes de référence de matériaux insensibles à l'eau.
- , Placer hors d'eau les équipements et réseaux sensibles à l'eau.

2.1.8 - Les travaux confortatifs en vue de restaurer à l'identique le bâti sans changement de destination sont autorisés dans la mesure où la construction a une existence légale.

2.1.9 – Dans les secteurs inondables d'aléa faible à modéré le projet de piscine devra être au niveau du sol naturel et être équipé d'un balisage du bassin est obligatoire. Les piscines au-dessus du sol sont interdites dans la zone. Dans tous les cas, une étude hydraulique devra être produite pour justifier l'absence d'impacts ou la mise en place de mesures compensatoires appropriées.

2.2 – Dans le secteur Aa, sont autorisées les nouvelles constructions à destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique dans la limite maximale 1 400 m² d'emprise créées.

2.3 – Dans le secteur Ac, sont autorisées les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de la cave coopérative.

2.4 – Dans le secteur Ai, seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement nécessaires à la prise en compte du risque inondation à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets. Dans tous les cas, une étude hydraulique devra être produite pour justifier l'absence d'impacts ou la mise en place de mesures compensatoires appropriées.

ARTICLE A-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A-4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions à destination d'habitation ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres. Leurs annexes ne peuvent excéder une hauteur de 4 mètres.

Les constructions à destination d'exploitation agricole ne peuvent excéder une hauteur maximale de 5 mètres, sans dépasser 8 mètres au faîte. Exceptionnellement et en cas de justification technique, cette hauteur maximale peut être dépassée pour les constructions à destination d'exploitation

agricole.

Dans le secteur Aa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

Dans le secteur Ac, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 10 mètres, sans dépasser 13 mètres au faîtage.

4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 100 mètres de l’axe de l’A57,
- à une distance minimale de 100 mètres de l’axe de la voie-ferrée,
- à une distance minimale de 30 mètres de l’axe des RD97, RD43 et RD14,
- à une distance minimale de 15 mètres des autres routes départementales,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

4.2.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l’article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L > H/2$, sans pouvoir être inférieure à 5m.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes et les piscines doivent respecter les règles d’implantation définies au 2.1.5 de l’article A-2.

4.2.4 – Exceptions

En cas d’extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- respecter la végétation existante ou un édifice remarquable, - améliorer l’inscription des constructions dans le site,
- améliorer les conditions d’accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

Pour les constructions existantes, une isolation par l’extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà des règles d’implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, fixée ci-dessus. Cependant, le dispositif d’isolation par l’extérieur ne devra pas empiéter sur le domaine public.

Les pergolas, abris ou tonnelles s’ils sont végétalisés et destinés à être positionnés sur une zone de stationnement publique ou privée peuvent être implantés en limite de voies (publiques et privées) et sur les limites séparatives.

ARTICLE A-5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l’article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier touristique et de restauration

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites. En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents. Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée ou lissée. La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc reste interdit.

Les gardes corps :

Les gardes corps des balcons doivent obligatoirement être en ferronnerie.

Les gardes corps des loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, peuvent être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type « vitre », « altuglas », ou en bois sont strictement interdits.
Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être de préférence intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade. En cas d'impossibilité technique ils doivent être placés en pied de façade et masqués par de la végétation ou par un dispositif architectural.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Ouvertures (Conception bioclimatique et performance environnementale) :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.
- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures doivent être simples, de préférence à une, deux pentes opposées ou 4 pentes. La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture de la construction. Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal », de teinte « terre cuite vieillie ».

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génioises en tuiles rondes ou « canal », ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion. En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture ou en sur apposition par rapport à la toiture.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions à destination d'exploitation agricole5.2.1 – Dispositions générales

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

L'implantation des bâtiments doit utiliser au mieux la topographie de la parcelle de façon à limiter les terrassements. Dans les sites pentus, l'orientation des constructions doit permettre d'épouser la pente et est généralement parallèle aux courbes de niveau.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades et des toitures doivent s'harmoniser avec les teintes du paysage.

5.2.2 – Éléments techniques et panneaux solaires

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. Le schéma concept figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures liées à l'exploitation agricole qui nécessitent des caractéristiques spécifiques pour la protection des cultures ou des bêtes.

5.3.2 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés.

Elles sont composées :

- d'un simple grillage sur piquet,
- La clôture au niveau des entrées des propriétés (portail, portillon), pourra être constituée par un mur plein de 3 mètres de long maximum, de part et d'autre du ou des dispositifs d'entrées, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures (réglementée ci-dessous).

Elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles.

Les grillages "simple torsion", les palissades, les murs bahut surmonté d'un grillage ou les nouveaux murs pleins (exception faite des murs de pierres anciens) sont interdits.

5.3.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiés sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE A-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les constructions, installations et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les arbres et les haies.

Les arbres transportables doivent être replantés. En cas d'impossibilité de transport, les arbres supprimés doivent être remplacés à raison de deux arbres plantés pour un arbre supprimé.

Une liste d'espèces d'arbres à favoriser figure en annexe 5 du présent règlement.

Les plantations et les haies doivent être composées d'essences locales diversifiées peu allergisantes, pour préserver la richesse écologique.

6.2 - Caractéristique des clôtures permettant l'écoulement des eaux

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques :

- les clôtures doivent être composées de grillages à large maille,
- le cas échéant, les murs bahuts doivent assurer une transparence hydraulique,
- les haies et clôtures végétalisées sont interdites à l'exception de celles qui seraient orientées dans le sens de l'écoulement.

ARTICLE A-7 - STATIONNEMENT

Rappel : les règles relatives au stationnement sont définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les espaces dédiés au stationnement devront être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Hors agglomération, toute création d'accès direct est interdite depuis la RD97, la RD14 et la RD43.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE A-9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre

ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, l'assainissement non-collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré- épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Cette disposition ne concerne pas les extensions de moins de 30 m².

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction peuvent prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Ils doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes...).

9.4 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux est espaces 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 la nécessité de prévenir les risques, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend :

- un secteur Ni, qui correspond aux terrains soumis au risque inondation et à des continuités écologiques,
- des secteurs Np1 et Np2, qui correspondent à l'unité paysagère des barres de Cuers.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N-2.

ARTICLE N-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Dans la zone N et dans le secteur Np1, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserves de conditions particulières :

2.1.1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement et de ne pas entraîner de nuisances ;

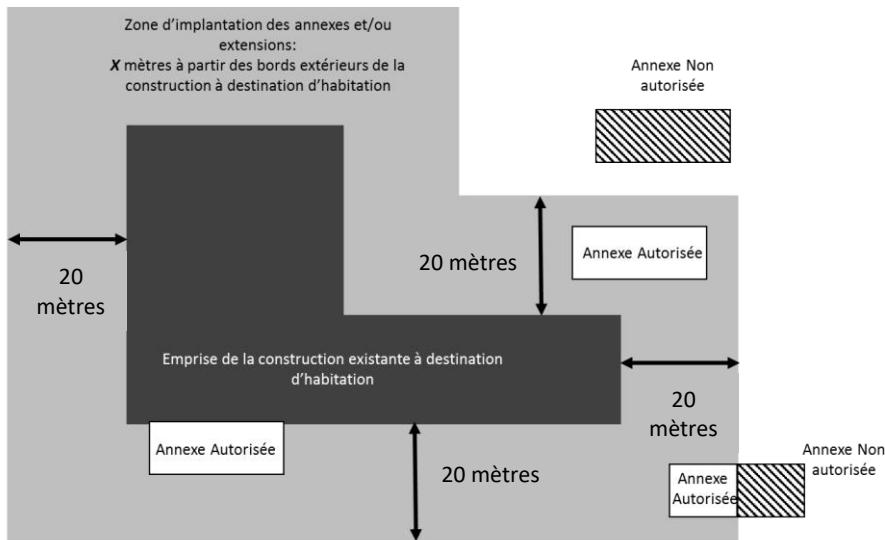
2.1.2 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation forestière ou agricole : les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage.

2.1.3 - A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les constructions et installations strictement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leurs sont nécessaires.

2.1.4 - A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 50 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU et de ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 30% :

- Est autorisée l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 30 m² de surface de plancher et de 50 m² d'emprise au sol créées.
- Sont également autorisées les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale supplémentaire de 30 m² d'emprise au sol pouvant comprendre 10 m² surface de plancher et les piscines dans la limite de 50 m² de superficie de bassin.

Ces annexes et piscines devront être édifiées en totalité, dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension.



2.1.5 - Les travaux confortatifs en vue de restaurer à l'identique le bâti sans changement de destination sont autorisés dans la mesure où la construction a une existence légale.

2.1.6 – Dans les secteurs inondables d'aléa faible à modéré le projet de piscine devra être au niveau du sol naturel et être équipé d'un balisage du bassin est obligatoire. Les piscines au-dessus du sol sont interdites dans la zone. Dans tous les cas, une étude hydraulique devra être produite pour justifier l'absence d'impacts ou la mise en place de mesures compensatoires appropriées.

2.2 - Dans le secteur Np2, seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation forestière ou agricole ou à la prise en compte d'un risque naturel, et qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage.

2.3 – Dans le secteur Ni, seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement nécessaires à la prise en compte du risque inondation à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets. Les piscines sont autorisées dans la mesure où elles respectent les règles liées aux risques d'inondation.

Le projet de piscine devra être au niveau du sol naturel et être équipé d'un balisage du bassin est obligatoire. Les piscines au-dessus du sol sont interdites dans la zone. Dans tous les cas, une étude hydraulique devra être produite pour justifier l'absence d'impacts ou la mise en place de mesures compensatoires appropriées.

ARTICLE N-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N-4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions à destination d'habitation ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres. Leurs annexes ne peuvent excéder une hauteur de 4 mètres.

Les constructions à destination d'exploitation forestière ou agricole ne peuvent excéder une hauteur maximale de 4 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de l'A57,
- à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de la voie-ferrée,
- à une distance minimale de 30 mètres de l'axe des RD97, RD43 et RD14,
- à une distance minimale de 15 mètres des autres routes départementales,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

4.2.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L > H/2$, sans pouvoir être inférieure à 5m.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes et les piscines doivent respecter les règles d'implantation définies au 2.1.4 de l'article N-2.

4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative. Des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - respecter la végétation existante ou un édifice remarquable, - améliorer l'inscription des constructions dans le site,
 - améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm et 50 cm si elle est réalisée avec des matériaux biosourcés, est autorisée au-delà des règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, fixée ci-dessus. Cependant, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne devra pas empiéter sur le domaine public.

Les pergolas, abris ou tonnelles s'ils sont végétalisés et destinés à être positionnés sur une zone de stationnement publique ou privée peuvent être implantés en limite de voies (publiques et privées) et sur les limites séparatives.

ARTICLE N-5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : *Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.*

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions à destination d'habitation

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites. En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents. Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée ou lissée. La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc reste interdit.

Les gardes corps :

Les gardes corps des balcons doivent obligatoirement être en ferronnerie.

Les gardes corps des loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, peuvent être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type « vitre », « altuglas », ou en bois sont strictement interdits.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être de préférence intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade. En cas d'impossibilité technique ils doivent être placés en pied de façade et masqués par de la végétation ou par un dispositif architectural.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. À défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Ouvertures (Conception bioclimatique et performance environnementale) :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords

de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures doivent être simples, de préférence à une, deux pentes opposées ou 4 pentes. La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture de la construction. Leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation d'eaux stagnantes.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal », de teinte « terre cuite vieillie ».

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génioises en tuiles rondes ou « canal », ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion. En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture ou en sur apposition par rapport à la toiture.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions à destination d'exploitation agricole

5.2.1 – Dispositions générales

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

L'implantation des bâtiments doit utiliser au mieux la topographie de la parcelle de façon à limiter les terrassements. Dans les sites pentus, l'orientation des constructions doit permettre d'épouser la pente et est généralement parallèle aux courbes de niveau.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades et des toitures doivent s'harmoniser avec les teintes du paysage.

5.2.2 – Éléments techniques et panneaux solaires

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. Le schéma concept figure à l'article 5 du chapitre II « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » du titre I du présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures liées à l'exploitation agricole qui nécessitent des caractéristiques spécifiques pour la protection des cultures ou des bêtes.

5.3.2 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés.

Elles sont composées :

- d'un simple grillage sur piquet,
- La clôture au niveau des entrées des propriétés (portail, portillon), pourra être constituée par un mur plein de 3 mètres de long maximum, de part et d'autre du ou des dispositifs d'entrées, sans dépasser la hauteur maximale des clôtures (réglementée ci-dessous).

Elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles.

Les grillages "simple torsion", les palissades, les murs bahut surmonté d'un grillage ou les nouveaux murs pleins (exception faite des murs de pierres anciens) sont interdits.

Lorsque ces clôtures sont édifiées à plus de 150 m d'une habitation ou d'un siège d'exploitation d'activité agricole ou forestière, ou lorsque ces clôtures ne correspondent pas aux dérogations figurant à l'article L 372 -1 du code de l'environnement, elles doivent respecter les dispositions de l'article L 372-1 al.1 du code de l'environnement, c'est-à-dire être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, avoir une hauteur limitée à 1,20 m et ne pas être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

5.3.3 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

- Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiés sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les constructions, installations et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les arbres et les haies.

Les arbres transportables doivent être replantés. En cas d'impossibilité de transport, les arbres supprimés doivent être remplacés à raison de deux arbres plantés pour un arbre supprimé.

Une liste d'espèces d'arbres à favoriser figure en annexe 5 du présent règlement.

Les plantations et les haies doivent être composées d'essences locales diversifiées peu allergisantes, pour préserver la richesse écologique.

6.2 – Caractéristique des clôtures permettant l'écoulement des eaux

Dans les secteurs Ni, les clôtures sont constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm, supportés par des poteaux distants d'au moins 2 m.

ARTICLE N-7 - STATIONNEMENT

Rappel : les règles relatives au stationnement sont définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Hors agglomération, toute création d'accès direct est interdite depuis la RD97, la RD14 et la RD43.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE N-9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, l'assainissement non-collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Cette disposition ne concerne pas les extensions de moins de 30 m².

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le

milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction peuvent prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Ils doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes...).

9.4 - Réseau public de communications électroniques

Non réglementé.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

ANNEXE 1

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité.

En application des articles L31 1-1 et L312-1 du Code Rural :

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole.

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition. Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles.

Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...).

Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété.

ANNEXE 2

Fiche de changement de destination.

Dénomination	Moulin des Pradets
Lieu-dit	Les Pradets
Référence cadastrale	Parcelles OA866 et OA867
Identification sur les documents graphiques	A
Destination actuelle	Construction à destination d'exploitation agricole et forestière (ancien moulin)
Nouvelle destination autorisée	Construction à destination d'habitation

Caractéristiques : Les bâtiments concernés par le changement de destination se situent, au nord du village, dans la plaine agricole des Pradets, en bordure du ruisseau de la Foux.

Localisation sur photo aérienne et sur cadastre (les bâtiments désignés en rouge, sont ceux qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination).

Photos des bâtiments concernés :



Remarque : les bâtiments sont également identifiés au titre du patrimoine bâti à protéger Cf. Article 5 du Chapitre 2 du titre I du règlement.

ANNEXE 3

Arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var



PREFET DU VAR

PREFECTURE DU VAR

Cabinet du préfet

**Service Interministériel de Défense
et de Protection Civile (SIDPC)**

ARRETE PREFCTORAL n° 2017/01-004 du 8 février 2017 PORTANT APPROBATION DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE DU VAR

Le Préfet du Var,

Officier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre national du mérite

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 2213-32, L 2225-1 à L 2225-4, L 5211-9-2-I, R 2225-1 à R 2225-10 ;

Vu le code de la sécurité intérieure, et notamment le livre VII dans ses parties législative et réglementaire ;

Vu le code de l'urbanisme, article R.111-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son livre 1^{er}, titre II, chapitres I à III, dans ses parties législative et réglementaire ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.211-1, L214-1 et suivants et L214-8 ;

Vu le décret n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie ;

Vu l'arrêté du 1^{er} février 1978 modifié approuvant le règlement d'instruction de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux ;

Vu l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements publics ;

Vu l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 novembre 2007 portant approbation du schéma départemental d'analyse et de couverture des risques du Var ;

Vu l'arrêté n° INTE 1522200A du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de défense extérieure contre l'incendie et abrogeant la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951, la circulaire du 20 février 1957 relative à la protection contre l'incendie dans les communes rurales et la circulaire du 9 août 1967 relative au réseau d'eau potable, protection contre l'incendie dans les communes rurales ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 7 janvier 2015 portant approbation du règlement opérationnel du service départemental d'incendie et de secours du Var ;

Vu la délibération du conseil d'administration du service départemental d'incendie et de secours du Var n° 16-99 en date du 20 décembre 2016 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie ;

Sur proposition du sous-préfet, directeur de cabinet du préfet du Var et de Madame la présidente du conseil d'administration du Service Départemental d'incendie et de Secours du Var,

A R R E T E

Article 1 : Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDEC) annexé au présent arrêté est approuvé. *Il est consultable au siège de la préfecture du Var.*

Article 2 : Le présent arrêté prend effet à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Article 3 : Le présent arrêté peut faire, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du préfet du Var ;
- d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'intérieur ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulon (5 rue Racine – BP 40510 83 041 TOULON CEDEX 9).

Article 4 : La secrétaire générale de la préfecture du Var, le sous-préfet, directeur de cabinet du préfet du Var, les sous-préfets de Draguignan et de Brignoles, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur du service départemental d'incendie et de secours du Var, les maires du département du Var, les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

TOULON, le 09.07.17
Le Préfet,

Jean-Luc MARELAIS

ANNEXE 4

Le radon est un gaz radioactif ayant un effet cancérogène sur les poumons et dont l'impact sanitaire est avéré. Il est présent sur l'ensemble du territoire français, avec de fortes disparités géographiques.

Des évolutions réglementaires récentes et en cours viennent renforcer la politique de prise en compte du « risque radon » sur le territoire français mise en place jusqu'en juin 2018.

La cartographie du « risque radon » en France métropolitaine, qui prenait pour base le département, a été remplacée par une cartographie communale. Pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la nouvelle délimitation des zones à potentiel radon, d'échelle communale, impacte désormais des communes dans les 6 départements de la région, et notamment un grand nombre de communes le long de la Côte d'Azur et dans les Alpes.

La nouvelle réglementation prévoit par ailleurs une prise en compte du risque radon par des publics plus larges que dans le dispositif antérieur : diverses catégories d'établissements recevant du public et tous les lieux de travail souterrains ou situés au niveau du rez-de-chaussée. Pour ces établissements, la réglementation prévoit des mesurages du radon et, dans le cas du dépassement du niveau de référence en radon dans l'air de 300 Becquerels par mètre cube en moyenne annuelle (Bq/m³), la mise en œuvre d'actions correctives.

Le contexte réglementaire

Le décret n° 2018-434 du 4 juin 2018 portant diverses dispositions en matière nucléaire prend des dispositions concernant l'exposition de populations au radon dans diverses catégories d'établissements recevant du public (ERP) et tous les lieux de travail souterrains ou situés au niveau du rez-de-chaussée, et prévoit notamment :

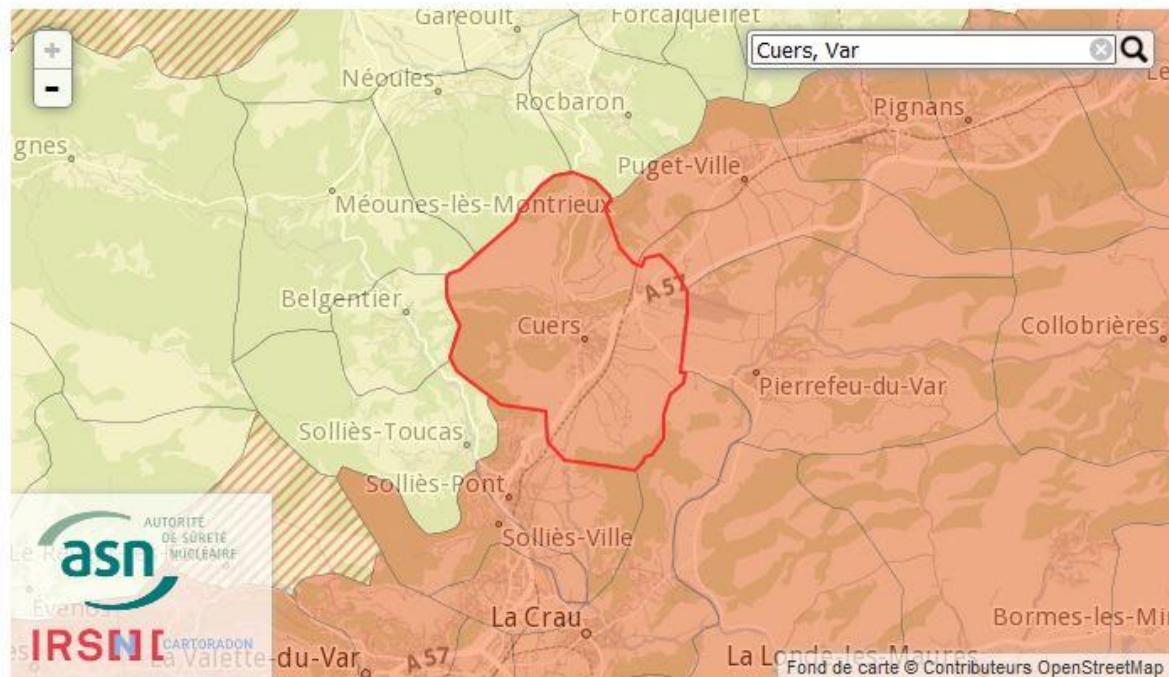
- L'abaissement du niveau de référence de l'activité volumique en radon dans les bâtiments de 400 Bq/m³ à 300 Bq/m³, niveau au-dessus duquel il est jugé inapproprié de permettre la survenance d'expositions des travailleurs ;
- Le découpage du territoire national en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;

Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;

Zone 3 : zones à potentiel radon significatif

Connaître le potentiel radon de sa commune



La commune de Cuers est classée en catégorie 3.

Catégorie 3

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grès et schistes noirs.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire. Les résultats de la [campagne nationale de mesure](#) en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m⁻³ et plus de 10% dépassent 300 Bq.m⁻³.

Remarque : dans le cas des communes de superficie importante - comme c'est le cas en particulier pour certains Outre-Mer -, les formations concernées n'occupent parfois qu'une proportion limitée du territoire communal. Dans ce cas, la cartographie par commune ne représente pas la surface réelle d'un territoire affectée par un potentiel radon mais, en quelque sorte, la probabilité qu'il y ait sur le territoire d'une commune une source d'exposition au radon élevée, même très localisée. Afin de visualiser différentes zones au sein du territoire communal et de mieux apprécier le potentiel radon réel sur ce territoire, il convient de se référer à la cartographie représentée selon les contours des formations géologiques.

Mesure de l'activité volumique du radon dans les établissements recevant du public

Les propriétaires et exploitants d'établissements recevant du public visés à l'article D. 1333-32 du Code de la santé publique sont tenus de faire procéder à un mesurage de l'activité volumique du radon dans les circonstances suivantes :

- Lorsque l'établissement est situé dans une zone 3 (zone à potentiel radon significatif) ;
- Lorsque l'établissement est situé dans une zone 1 (zone à potentiel radon faible) et 2 (zone à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments) et que les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence de 300 Bq/m³ en moyenne annuelle.

Le mesurage doit être réalisé :

- Sans délai pour les établissements disposant d'une activité nucléaire ;

- Sans délai pour les établissements soumis à l'obligation de mesurage antérieurement (établissements d'enseignement, y compris les bâtiments d'internat, établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, établissements thermaux, établissements pénitentiaires). Les établissements dont les résultats du dernier mesurage réalisé sont inférieurs au niveau d'activité volumique de 400 Bq/m³ ne sont pas tenus de réaliser un nouveau mesurage avant la période de dix ans ;
- Avant le 1er juillet 2020 pour les autres établissements (établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans) ;
- Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public est tenu à une obligation de faire réaliser une campagne de mesure de l'activité volumique en radon dans l'établissement par un organisme agréé par l'Autorité de Sureté Nucléaire (ASN) ;
- Les campagnes de mesure de l'activité volumique en radon doivent être réalisées en période hivernale ; les propriétaires et exploitants sont invités à prendre rapidement l'attache d'opérateurs agréés, afin de pouvoir assurer de la réalisation de la campagne de mesure en hiver 2019/2020.

La liste des opérateurs agréés est disponible sur [le site de l'ASN](#).

Actions correctives à mettre en œuvre en cas de dépassement du niveau de référence dans les établissement recevant du public (300 Bq/m³ en moyenne annuelle)

Si la campagne de mesure réalisée en hiver 2019/2020 met en évidence une activité volumique en radon > 300 Bq/m³ en moyenne annuelle, le propriétaire des locaux ou, le cas échéant, l'employeur exploitant les locaux met en œuvre des actions correctives visant à améliorer l'étanchéité du bâtiment vis-à-vis des points d'entrée du radon ou le renouvellement d'air des locaux. Il fait vérifier l'efficacité de ces actions par un mesurage de l'activité volumique en radon. Lorsque l'activité volumique en radon reste supérieure ou égale au niveau de référence à l'issue des actions correctives ou si au moins un résultat de la campagne de mesure est > 1000 Bq/m³ en moyenne annuelle, le propriétaire ou, le cas échéant, l'employeur exploitant les locaux fait réaliser une expertise du bâtiment et de son environnement pour identifier les causes de la présence de radon, et il met en œuvre des travaux pour remédier à la situation visant à maintenir l'exposition des personnes au radon en dessous du niveau de référence (assurer l'étanchéité du bâtiment, améliorer les dispositifs de ventilation, traitement des soubassements).

Il fait vérifier l'efficacité de ces travaux par un mesurage de l'activité volumique en radon. Il doit également informer le Préfet sous un délai d'un mois.

Le détail des mesures correctives et les délais de réalisation sont précisés dans [l'arrêté du 26 février 2019](#) relatif aux modalités de gestion du radon dans certains établissements recevant du public et de diffusion de l'information auprès des personnes qui fréquentent ces établissements

ANNEXE 5 : Liste d'espèces d'arbres à favoriser

Extrait du guide « Mon jardin méditerranéen au naturel » - ARPE

Nom		Nom	
Arbre de Judée <i>Cercis siliquastrum</i>		Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	
Arbousier <i>Arbutus</i>		Erable de Montpellier <i>Acer monspessulanum</i>	
Cerisier de Ste Lucie <i>Prunus mahaleb</i>		Figuier <i>Ficus carica</i>	
Chêne blanc <i>Quercus pubescens</i>		Frêne oxyphylle <i>Fraxinus oxyphylla</i>	
Chêne vert <i>Quercus ilex</i>		Goyavier du Brésil <i>Acca sellowiana</i>	

Grenadier <i>Punica granatum</i>		Olivier <i>Olea europaea</i>	
Jujubier <i>Ziziphus jujuba</i>		Micocoulier <i>Celtis australis</i>	
Néflier <i>Eriobotrya japonica</i>		Pistachier terebinthe <i>Pistacia terebinthus</i>	
Savonnier <i>Koelreuteria paniculata</i>		Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i>	

Il faut favoriser les d'essences locales peu allergisantes (cf. guide nature ne ville du RNSA - <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/agir/espace-documentaire/vegetation-en-ville>).

ANNEXE 6 : Exemple d'espèces à favoriser sur les toitures plates végétalisées

Le Sédum ou orpin		
Sedum acre « Yellow Queen »	Sedum album « Murale »	Sédum spurium « Fuldaglut »
		
Le Sempervivum		
Sempervivum « tectorum » ou joubarbe des toits	Sempervivum « Othello »	Sempervivum « Chick Charms Gold » »
		
Le Delosperma ou pourpier vivace	Stipa tenuifolia	Santoline
		