

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1



### **RÉVISION N° 1 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU**

Approuvée par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2017

### **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1**

Approuvée par délibération du conseil municipal du ...

### **MODIFICATION N° 1**

Engagement de la procédure par délibération du conseil métropolitain du 18/05/2018

Approuvée par délibération du conseil municipal du ...

### **REVISION ALLÉGÉE N° 1**

Prescrite par délibération du conseil métropolitain du 18/05/2018

Arrêtée par délibération du conseil métropolitain du ...

Approuvée par délibération du conseil métropolitain du ...

### **REVISION ALLÉGÉE N° 2**

Prescrite par délibération du conseil métropolitain du 13/12/2018

Arrêtée par délibération du conseil métropolitain du ...

Approuvée par délibération du conseil métropolitain du ...

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

### 1-Rapport de présentation



#### **RÉVISION N° 1 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU**

Approuvée par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2017

#### **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1**

Approuvée par délibération du conseil municipal du ...

#### **MODIFICATION N° 1**

Engagement de la procédure par délibération du conseil métropolitain du 18/05/2018

Approuvée par délibération du conseil municipal du ...

#### **REVISION ALLÉGÉE N° 1**

Prescrite par délibération du conseil métropolitain du 18/05/2018

Arrêtée par délibération du conseil métropolitain du ...

Approuvée par délibération du conseil métropolitain du ...

#### **REVISION ALLÉGÉE N° 2**

Prescrite par délibération du conseil métropolitain du 13/12/2018

Arrêtée par délibération du conseil métropolitain du ...

Approuvée par délibération du conseil métropolitain du ...

## Sommaire

<b>Sommaire.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Contexte de la modification simplifiée du PLU.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Objet et justification de la modification simplifiée n°1 du PLU .....</b>	<b>6</b>
3.1.Secteur ZAC de l'Héritière : Modification du règlement écrit du PLU de la zone AU1H	6
3.1.1. Rectification des règles concernant l'application de la servitude de mixité sociale et la division de terrain, article 2 de la zone AU1H.....	6
3.1.2. Modification de la règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, article 8 de la zone AU1H.....	7
3.1.3. Mise en cohérence de la règle concernant les hauteurs des constructions avec la topographie du site, article 10 de la zone AU1H.....	7
3.1.4. Ajout d'une règle de stationnement au règlement de la zone AU1Hb3, article 12 de la zone AU1H .....	8
3.1.5. Mise en cohérence du tracé d'un emplacement réservé avec la voirie existante.....	8
3.2.Secteur de Vignes Longues : rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique du PLU	10
Mise en cohérence du secteur AU1 – MS14 avec l'OAP de Vignes Longues .....	10
<b>4. Impact de la modification simplifiée n°1 sur le PLU .....</b>	<b>11</b>
4.1.Secteur ZAC de l'Héritière : Évolution du règlement écrit du PLU de la zone AU1h	11
4.1.1. Rectification des règles concernant l'application de la servitude de mixité sociale et la division de terrain, article 2 de la zone AU1H.....	11
4.1.2. Modification de la règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, article 8 de la zone AU1H.....	12
4.1.3. Mise en cohérence de la règle concernant les hauteurs des constructions avec la topographie du site, article 10 de la zone AU1H.....	12
4.1.4. Ajout d'une règle de stationnement au règlement de la zone AU1Hb3.....	13
4.1.5. Rectification du tracé de l'emplacement réservé V46.....	14
4.2.Secteur de Vignes Longues : Évolution du règlement graphique du PLU	15
Prise en compte les parcelles AK 35 et AK 119 dans le secteur de mixité sociale .....	15

## 1. Contexte de la modification simplifiée du PLU



La commune de Ventabren, est située dans les Bouches-du-Rhône, à proximité directe de la commune d'Aix-en-Provence.

Elle a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 11 décembre 2017, dans lequel ont été définis plusieurs secteurs de projets d'importance pour la commune.

La présente modification se concentre sur deux de ces secteurs :

- La ZAC de l'Héritière, dont la partie opérationnelle se situe dans la zone AU1H du PLU, qui fait l'objet d'une OAP de secteur. Elle constitue le principal projet de la ville, dont elle forme l'une des entrées. Elle est nécessaire en termes de cohérence urbaine, créant un lien entre les secteurs de l'Intermarché et le quartier pavillonnaire au nord de la ville et de réponse aux besoins en logements de la ville.

Ce projet devra garantir et améliorer la qualité du cadre de vie, et prendre en compte les difficultés quotidiennes que rencontrent les Ventabrennais. L'aménagement du quartier devra offrir une gamme diversifiée de logements, réaliser des services de proximité et développer des équipements publics, avec pour ambition de créer une nouvelle centralité dans la ville.

- Le secteur des Vignes Longues, situé dans la zone AU1- MS14, qui fait l'objet d'une OAP de secteur, avec pour objectif de décloisonner le quartier de la Vigne Longue et d'affirmer sa vocation urbaine.

Ainsi, l'aménagement du quartier devra permettre la création d'une centralité de quartier garantissant son attractivité, et proposer une mixité des formes bâties, des programmes et des populations.

## 2. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée

La présente modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet de :

- Clarifier le règlement de la zone AU1H du PLU, correspondant au secteur opérationnel de la ZAC de l'Héritière, en rectifiant deux erreurs matérielles, l'une relative à l'application de la mixité sociale, l'autre relative à la division de terrain ;
- Modifier la règle concernant les hauteurs de construction dans la zone, afin de la rendre plus cohérente avec la topographie du terrain ;
- Ajouter une règle de stationnement au secteur AU1Hb3 ;
- Rectifier une erreur matérielle au niveau du secteur de mixité sociale de la zone AU1-MS14, secteur de Vignes longues. En effet, le périmètre de ce secteur doit correspondre à celui de l'OAP, et donc prendre en compte les parcelles AK35 et AK119.

Rectifier le tracé de l'emplacement réservé V46 suite à la réalisation des études techniques de raccordement à la voirie existante .

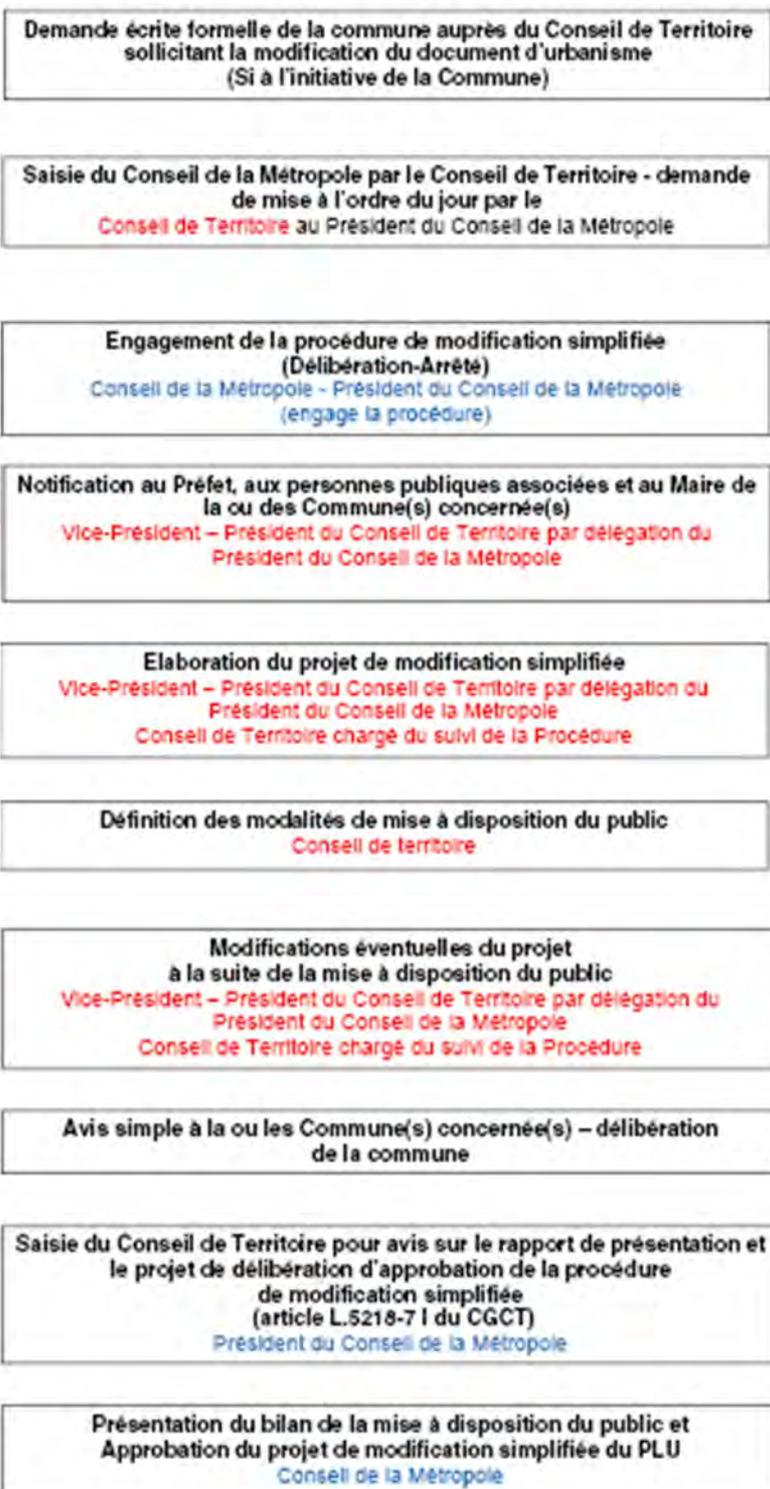
Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, cette modification simplifiée n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- ni de porter atteinte à un espace protégé, un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle.

C'est dans le respect et dans le cadre des dispositions de l'article ci-dessus visé que la présente modification simplifiée du PLU de la commune de Ventabren sera réalisée.

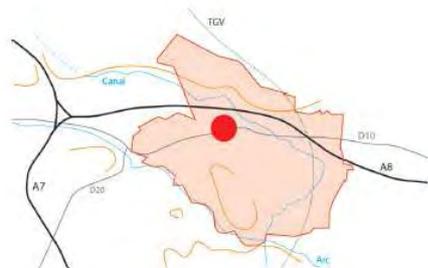
Schéma des procédures de modification simplifiée (organisation, compétences, association) des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local de l'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs présidents respectifs



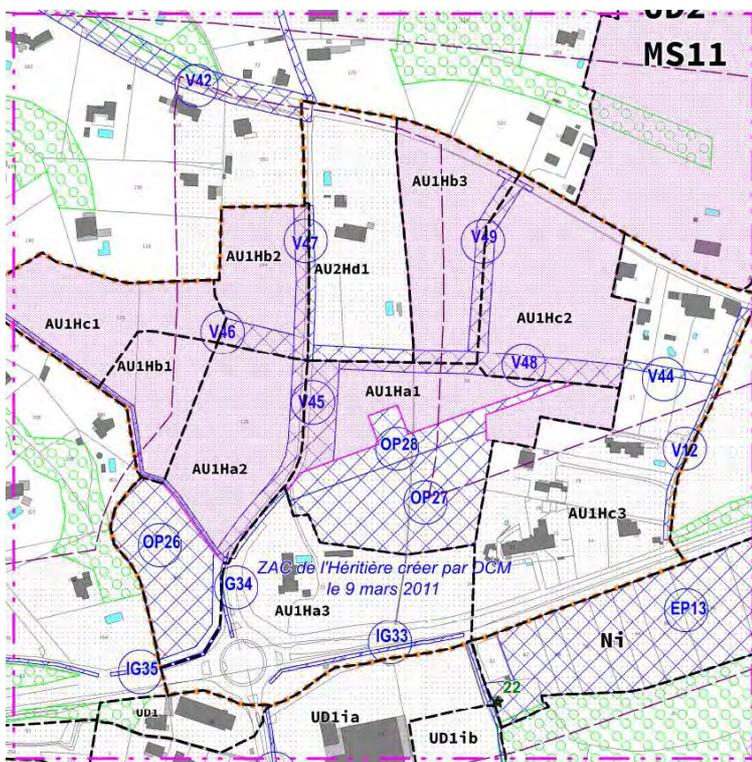
### 3. Objet et justification de la modification simplifiée n°1 du PLU

#### 3.1. Secteur ZAC de l'Héritière : Modification du règlement écrit du PLU de la zone AU1H

Le PLU approuvé le 11 décembre 2017 a défini une zone AU1H et AU2H spécifiques à la ZAC de l'Héritière. Le secteur AU1H



correspond au secteur opérationnel de la ZAC.



Extrait du plan de zonage du PLU de Ventabren approuvé le 11 décembre 2017

##### 3.1.1. Rectification des règles concernant l'application de la servitude de mixité sociale et la division de terrain, article 2 de la zone AU1H

###### ► Règle concernant l'application de la servitude de mixité sociale

Il est apparu après approbation du PLU, que la règle relative à l'application de la servitude de mixité sociale comporte une erreur matérielle.

En effet, bien qu'il soit précisé à l'article 19 des dispositions générales du règlement du PLU, que le pourcentage de la servitude de mixité sociale s'applique sur la globalité du projet "une obligation d'affecter un pourcentage de ce programme à du logement social", il apparaît à l'article 2 de la zone AU1H, une disposition contraire à cette règle : il est indiqué que "toute construction est soumise à la servitude de mixité sociale". Cette dernière proposition, ainsi formulée ne permettrait pas la réalisation du programme approuvé de la ZAC.

C'est en effet bien l'article 19 qui doit s'appliquer, c'est-à-dire que cette servitude de mixité sociale ne s'applique pas à chaque construction, mais bien à l'ensemble du programme de la ZAC qui sera

réalisé sur le secteur de mixité sociale repéré au document graphique du PLU, et non à chaque construction.

Il est ainsi, proposé de rectifier cette erreur en ajustant la règle de l'article 2 de la zone AU1H du PLU.

#### ► Règle concernant la division de terrain

De même, il est apparu après approbation du PLU, que la règle relative à la division de terrains comporte une incohérence avec les dispositions générales.

En effet, bien qu'il soit précisé à l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU, **que :**

*« Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division, à l'exception des terrains situés dans les secteurs AU1H sauf les sous-secteurs AU1Ha3 et AU1Hc3. »* ; l'article 2 de la zone AU1H conditionne cette règle au fait que ces constructions **« n'entraînent pas la présence de plus d'une construction à usage d'habitation par terrain issu de la division »**. Cette dernière disposition, ainsi formulée ne permettrait pas la réalisation du programme approuvé de la ZAC.

C'est en effet bien l'article 17 qui doit s'appliquer, à savoir que la règle doit bien être appréciée au regard de l'ensemble du projet de ZAC, et non à l'échelle de chaque terrain issu d'une éventuelle division au sein de la ZAC à l'exception des secteurs AU1Ha3 et AU1Hc3.

Il est ainsi, proposé de rectifier cette erreur en supprimant cette disposition de la règle de l'article 2 de la zone AU1H du PLU.

### 3.1.2. Modification de la règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, article 8 de la zone AU1H

Cette règle dispose : *« Les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance minimale de la moitié de leur hauteur et de 4 m au minimum. »*. La commune souhaite créer une exception à cette règle pour le secteur AU1Hc2, en réduisant la distance minimale obligatoire à 2m pour ce secteur. En effet, ce secteur fait l'objet d'une opération d'ensemble, avec la réalisation de maisons et villas individuelles de faible hauteur (R+1). Cette disposition permettra aux constructeurs de disposer de plus de liberté dans l'aménagement de l'opération, en permettant la réalisation de maisons non contigües, tout en maintenant un bâti groupé. L'impact de cette modification est limité dans cette zone, étant donné la faible hauteur des constructions projetées.

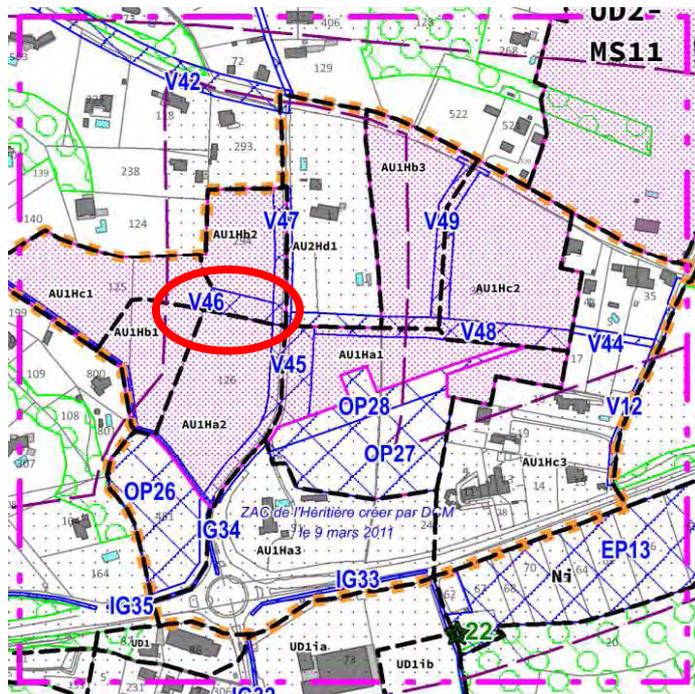
### 3.1.3. Mise en cohérence de la règle concernant les hauteurs des constructions avec la topographie du site, article 10 de la zone AU1H

Le terrain naturel de la ZAC de l'Héritière observe des dénivelés entre le terrain naturel et les voies, sur lesquelles s'aligneront le bâti. La commune souhaite ajouter une marge de hauteur de 1m50 pour les zones AU1Ha1, AU1Ha2, AU1Ha3, AU1Hb2 et AU1Hb3, afin de pouvoir rectifier l'alignement des hauteurs des futures constructions, en fonction du dénivelé entre le terrain naturel et la voie.

### 3.1.4. Ajout d'une règle de stationnement au règlement de la zone AU1Hb3, article 12 de la zone AU1H

Il est apparu après approbation du PLU, que la règle relative au stationnement de la zone AU1Hb3 était inexistante. Or, cette zone, à vocation mixte d'habitat et de commerce, nécessite l'intégration de stationnements pour sa programmation. Ainsi, il est nécessaire d'intégrer une règle au règlement du stationnement de la zone AU1H pour ce sous-zonage. La zone accueillera les mêmes typologies de construction que la zone AU1Hb2, il est ainsi proposé d'y appliquer la même règle concernant les stationnements.

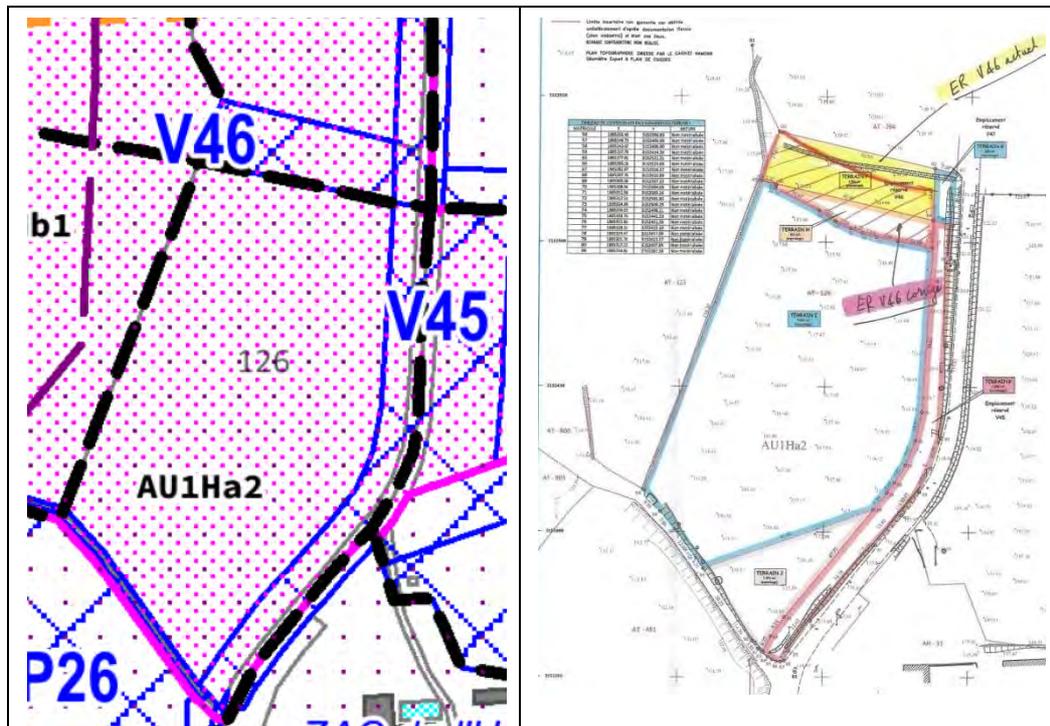
### 3.1.5. Mise en cohérence du tracé d'un emplacement réservé avec la voirie existante



- L'emplacement réservé V46, au nord de la zone AU1Ha2, constituera une voie de desserte de la ZAC de l'Héritière. Suite à des études techniques de raccordement de à la voirie existante relative aux secteurs de l'opération de logements des secteurs AUHc1 et AUHb1. L'emprise de la voirie est donc modifiée et décalée vers le sud pour prendre en compte cette contrainte.

Repérage de l'emplacement réservé V46 ZAC de l'Héritière

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------



## 3.2. Secteur de Vignes Longues : rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique du PLU

### Mise en cohérence du secteur AU1 – MS14 avec l'OAP de Vignes Longues

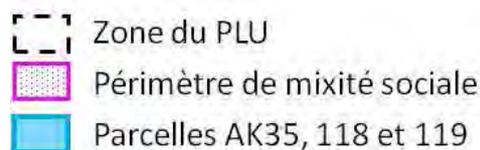
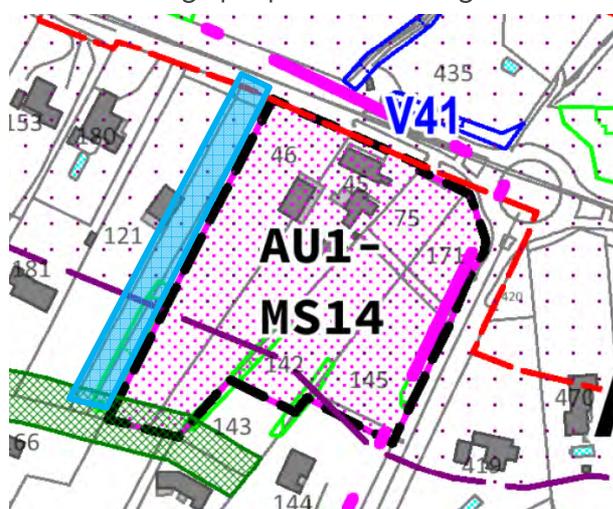


Planche graphique du PLU en vigueur



OAP du PLU en vigueur



Le PLU approuvé le 11 décembre 2017 a défini un secteur AU1-MS14 comprenant un secteur de mixité sociale.

L'OAP du PLU approuvée présente un projet global qui s'étend, sur sa partie ouest, jusqu'à la limite de la parcelle AK 121, et comprend donc les parcelles AK35, AK118 et AK 119.

Le périmètre de l'OAP est inscrit dans le contrat de mixité sociale.

Après approbation du PLU, la commune a constaté que 3 parcelles n'ont pas été prises en compte, sur le règlement graphique du PLU, dans la zone AU1-MS14 et son périmètre de mixité sociale : les parcelles AK 119, AK 118 et AK 35 situées à l'Ouest en limite avec la parcelle AK 121.

La commune souhaite la rectification de cette erreur matérielle en adaptant le périmètre de la mixité sociale à l'OAP de ce secteur et donc en intégrant les 3 parcelles AK 119, AK 118 et AK 35 dans le périmètre de la servitude de mixité sociale et la zone AU1-MS14.

La surface du secteur AU1-MS14 sera ainsi augmentée de 2220m<sup>2</sup>.

## 4. Impact de la modification simplifiée n°1 sur le PLU

### 4.1. Secteur ZAC de l'Héritière : Évolution du règlement écrit du PLU de la zone AU1h

#### 4.1.1. Rectification des règles concernant l'application de la servitude de mixité sociale et la division de terrain, article 2 de la zone AU1H

La règle de l'article 2 de la zone AU1H du PLU, concernant l'application de la servitude de mixité sociale, et la division de terrain, sera modifiée comme suit :

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE AU1H.2 – TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisées en zone AU1H sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...]</li> <li>- Les lotissements et les constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, <b>à condition qu'ils n'entraînent pas la présence de plus d'une construction à usage d'habitation par terrain issu de la division.</b></li> <li>- [...]</li> </ul> <p>En sous-secteur AU1Hc1 et AU1Hb1 sont aussi autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...]</li> </ul> <p><u>Prise en compte des dispositions particulières au titre de la mixité sociale :</u></p> <p><b>Pour toute nouvelle construction, il est imposé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.</b></p> <p>-</p>	<p>ARTICLE AU1H.2 – TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisées en zone AU1H sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...]</li> <li>- Les lotissements et les constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, <del>à condition qu'ils n'entraînent pas la présence de plus d'une construction à usage d'habitation par terrain issu de la division.</del></li> <li>- [...]</li> </ul> <p>En sous-secteur AU1Hc1 et AU1Hb1 sont aussi autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...]</li> </ul> <p><u>Prise en compte des dispositions particulières au titre de la mixité sociale :</u></p> <p>La zone AU1H est concernée en partie par une servitude de mixité sociale n°1 imposant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.</p>

#### 4.1.2. Modification de la règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, article 8 de la zone AU1H

La règle de l'article 8 de la zone AU1H du PLU, concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, est modifiée comme suit :

Avant modification	Après modification
<p><b>ARTICLE AU1H.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance minimale de la moitié de leur hauteur et de 4 m au minimum.</li> <li>2. Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2 m par rapport aux constructions.</li> </ol>	<p><b>ARTICLE AU1H.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pour le secteur AU1Hc2, les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance de 2m au minimum. Pour les autres secteurs, les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance minimale de la moitié de leur hauteur et de 4 m au minimum.</li> <li>2. Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2 m par rapport aux constructions.</li> </ol>

#### 4.1.3. Mise en cohérence de la règle concernant les hauteurs des constructions avec la topographie du site, article 10 de la zone AU1H

La règle de l'article 10 de la zone AU1H du PLU, concernant la hauteur des constructions, est modifiée comme suit :

Avant modification	Après modification
<p><b>ARTICLE AU1H.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est la moyenne obtenue entre les différences d'altitude entre l'égout de toiture (ou le sommet de l'acrotère) avec le terrain naturel le plus haut et le plus bas, pris à l'aplomb de la façade.</p> <p>Les équipements techniques de superstructure, machinerie d'ascenseur, conduit de ventilation, souche de cheminée, ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur du faîtage ou de 1,50 m le sommet de l'acrotère.</p> <p>La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas être supérieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En sous-secteur AU1Ha1 et AU1Ha3 : 13 m ;</li> <li>- En sous-secteur AU1Ha2, AU1Hb2, AU1Hb3 :</li> </ul>	<p><b>ARTICLE AU1H.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est la moyenne obtenue entre les différences d'altitude entre l'égout de toiture (ou le sommet de l'acrotère) avec le terrain naturel le plus haut et le plus bas, pris à l'aplomb de la façade.</p> <p>Les équipements techniques de superstructure, machinerie d'ascenseur, conduit de ventilation, souche de cheminée, ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur du faîtage ou de 1,50 m le sommet de l'acrotère.</p> <p>La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas être supérieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En sous-secteur AU1Ha1 et AU1Ha3 : 14,5 m ;</li> <li>- En sous-secteur AU1Ha2, AU1Hb2, AU1Hb3 :</li> </ul>

<b>10m</b>	<b>11,5m</b>
- En sous-secteur AU1Hb1, AU1Hc1, AU1Hc2, AU1Hc3 : 7m	- En sous-secteur AU1Hb1, AU1Hc1, AU1Hc2, AU1Hc3 : 7m

#### **4.1.4. Ajout d'une règle de stationnement au règlement de la zone AU1Hb3**

La règle de l'article 12 de la zone AU1H du PLU, concernant le stationnement, sera modifiée comme suit :

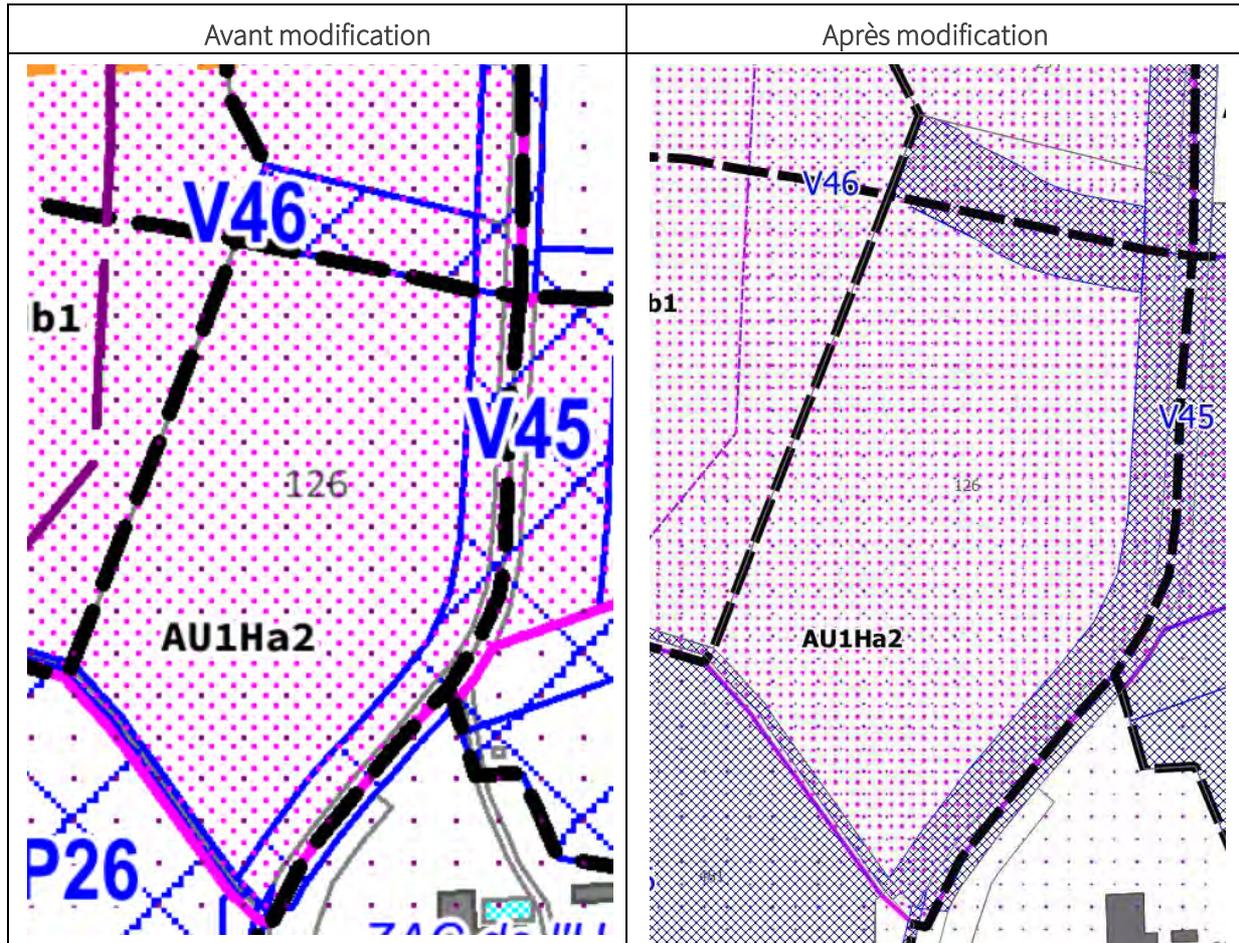
Avant modification	Après modification
<p><b>ARTICLE AU1H.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvres des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.</p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur AU1Ha : [...]</li> <li>- Secteurs AU1Hb1 : [...]</li> <li style="color: red;">- Secteur AU1Hb2 :</li> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitations sociales, 1 place par logement.</li> <li>- pour les constructions à usage d'habitations destinées à l'accession, 2 places de stationnement par logement dont une, au moins, sera aménagée en sous-sol.</li> <li>- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place pour 70 m2 de surface de plancher, en surface ou en sous-sol</li> </ul> <li>- Secteur AU1Hc : [...]</li> </ul> <p>Dans les secteurs AUHa et AU1Hb (hors AU1Hb1) destinés à l'habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un abri à vélo sécurisé sera aménagé pour chaque ensemble d'habitation, chaque bâtiment accueillant un service public ou d'intérêt général et chaque construction à usage de commerce et d'artisanat.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE AU1H.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvres des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.</p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur AU1Ha : [...]</li> <li>- Secteur AU1Hb1 : [...]</li> <li style="color: green;">- Secteurs AU1Hb2 et AU1Hb3 :</li> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitations sociales, 1 place par logement.</li> <li>- pour les constructions à usage d'habitations destinées à l'accession, 2 places de stationnement par logement dont une, au moins, sera aménagée en sous-sol.</li> <li>- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place pour 70 m2 de surface de plancher, en surface ou en sous-sol</li> </ul> <li>- Secteur AU1Hc : [...]</li> </ul> <p>Dans les secteurs AUHa et AU1Hb (hors AU1Hb1) destinés à l'habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un abri à vélo sécurisé sera aménagé pour chaque ensemble d'habitation, chaque bâtiment accueillant un service public ou d'intérêt général et chaque construction à usage de commerce et d'artisanat.</li> </ul>

- 10% des places de stationnement seront dotées des équipements nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Pour les ensembles d'habitation, ces équipements permettent un décompte individualisé de la consommation électrique.

- 10% des places de stationnement seront dotées des équipements nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Pour les ensembles d'habitation, ces équipements permettent un décompte individualisé de la consommation électrique.

#### 4.1.5. Rectification du tracé de l'emplacement réservé V46

Le tracé de l'emplacement réservé V46 sera modifié comme suit :



## 4.2. Secteur de Vignes Longues : Évolution du règlement graphique du PLU

Prise en compte des parcelles AK 35, AK 118 et AK 119 dans le secteur de mixité sociale



Le règlement graphique du PLU sera modifié comme suit :



Surface de la zone AU1 - MS14 : 1,24 ha

+ 2220m<sup>2</sup>

Surface de la zone AU1 - MS14 : 1,46 ha

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

4-Règlement écrit



### **RÉVISION N° 1 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU**

Approuvée par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2017

### **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1**

Approuvée par délibération du conseil municipal du ...

### **MODIFICATION N° 1**

Engagement de la procédure par délibération du conseil métropolitain du 18/05/2018

Approuvée par délibération du conseil municipal du ...

### **REVISION ALLÉGÉE N° 1**

Prescrite par délibération du conseil métropolitain du 18/05/2018

Arrêtée par délibération du conseil métropolitain du ...

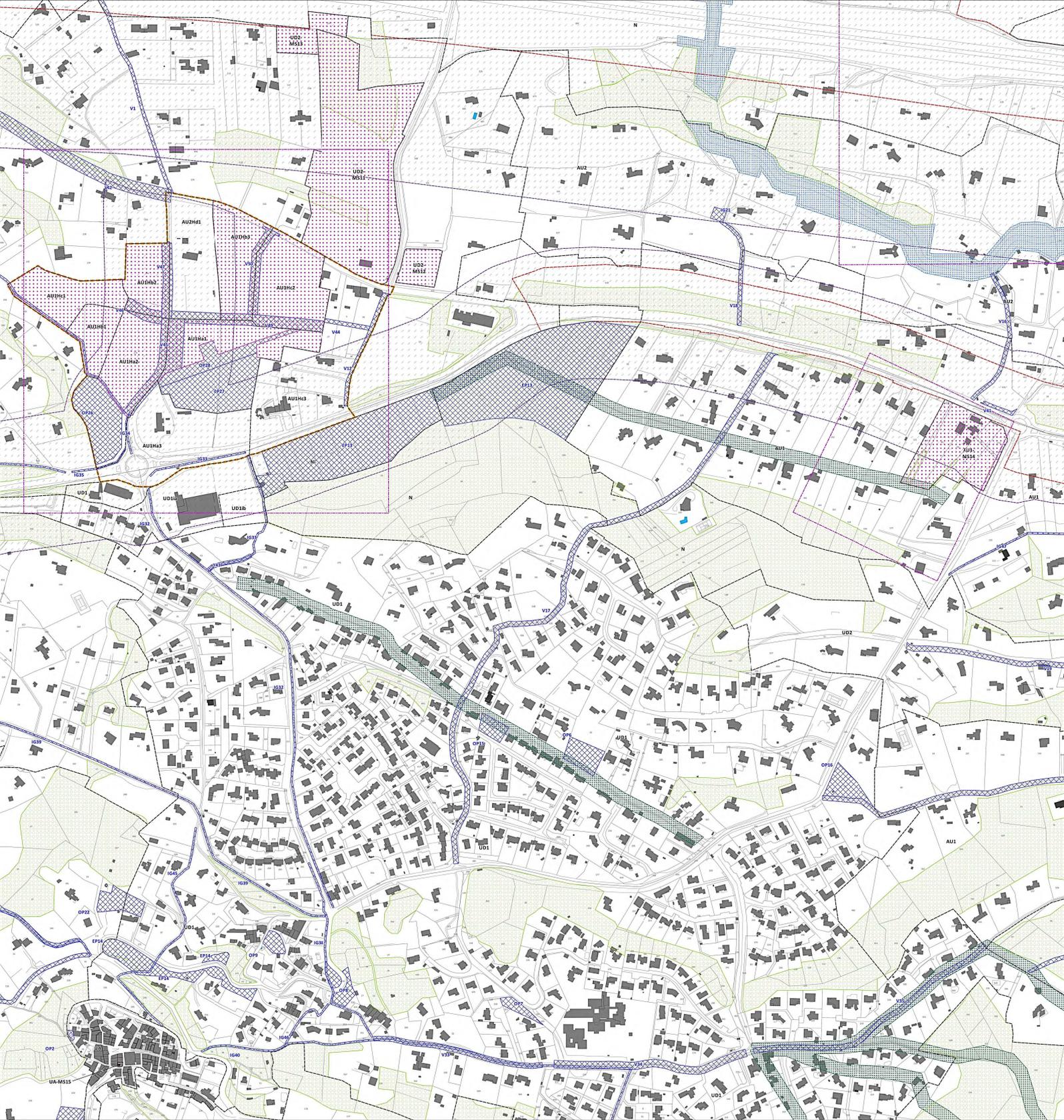
Approuvée par délibération du conseil métropolitain du ...

### **REVISION ALLÉGÉE N° 2**

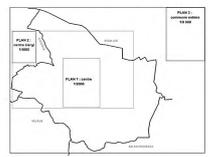
Prescrite par délibération du conseil métropolitain du 13/12/2018

Arrêtée par délibération du conseil métropolitain du ...

Approuvée par délibération du conseil métropolitain du ...




 Département des Bouches du Rhône  
 Commune de Ventabren  
**Plan Local d'Urbanisme**  
 Modification simplifiée n°1



**4.1.1**  
**Plan Centre**  
 1/2 000

**REVISION N°1 - REVISION GENERALE DU PLU**  
 Approuvée par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2017  
**RECONSTRUCTION SUPPLEMENTAIRE N°1**  
 Approuvée par délibération du conseil municipal du ...  
**MODIFICATION N°1**  
 Engagemens de la procédure par délibération du conseil métropolitain du 16/05/2018  
 Approuvée par délibération du conseil métropolitain du ...  
**REVISION ALLÉGE N°1**  
 Procédure par délibération du conseil métropolitain du 16/05/2018  
 Arrêtée par délibération du conseil métropolitain du ...  
**REVISION ALLÉGE N°2**  
 Procédure par délibération du conseil métropolitain du 11/12/2018  
 Arrêtée par délibération du conseil métropolitain du ...  
 Approuvée par délibération du conseil métropolitain du ...

- A** Zone du PLU
- Zones urbaines : Zones à urbaniser :  
 UA : AU1, AU2, AU3H (a, b, c) / (1, 2, 3)  
 UB : AU2 : AU201  
 UD1 : UD'1a, UD1b, AUJ  
 UD2 : AUJ  
 UA : UA-M515
- Zones agricoles : Zones naturelles :  
 A : N  
 NI  
 NI

-  Terrains cultivés et à potentiel agricole à protéger (L151-23 du CU)
-  Espaces Botés Classés (EBC) L113-1 du CU
-  Emplacements réservés avec n° d'identification  
 V pour voirie, OP pour ouvrages publics (réseaux divers)  
 IG pour installations d'intérêt général (procédure, mode doux)  
 EP pour espaces verts - patrimoine, MS pour motifs sociaux
- \* Eléments remarquables au titre du L151-19 du CU
-  Périmètre de ZAC
-  Périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du CU
-  Secteurs faisant l'objet d'une OAP de secteur
-  Zone non aedificandi du canal de Marseille
-  Protection des fonds de Vauze
-  constructions et installations interdites
-  Marge naut "entrée de ville" L111-6 CU constructions et installations interdites
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 du CU
-  Protection des bâtiments contre le bruit autour des bruyantes



0 50 100 150 200 m

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juillet 2019

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

### 4.2-Réglement écrit



#### **RÉVISION N° 1 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU**

Approuvée par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2017

#### **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1**

Approuvée par délibération du conseil municipal du ...

#### **MODIFICATION N° 1**

Engagement de la procédure par délibération du conseil métropolitain du 18/05/2018

Approuvée par délibération du conseil municipal du ...

#### **REVISION ALLÉGÉE N° 1**

Prescrite par délibération du conseil métropolitain du 18/05/2018

Arrêtée par délibération du conseil métropolitain du ...

Approuvée par délibération du conseil métropolitain du ...

#### **REVISION ALLÉGÉE N° 2**

Prescrite par délibération du conseil métropolitain du 13/12/2018

Arrêtée par délibération du conseil métropolitain du ...

Approuvée par délibération du conseil métropolitain du ...

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	15
CHAPITRE I – ZONE UA.....	15
CHAPITRE II - ZONE UB.....	20
CHAPITRE III - ZONE UD.....	32
CHAPITRE IV - ZONE Uc.....	26
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	41
CHAPITRE I - ZONE AU1.....	42
CHAPITRE II - ZONE AU1H.....	50
CHAPITRE III – ZONES AU DEDIEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES.....	58
CHAPITRE IV - ZONE AU2.....	65
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	71
CHAPITRE I - ZONE A.....	71
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	77
CHAPITRE I – ZONE N.....	77

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de VENTABREN.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 2.1 Les articles du Code de l'Urbanisme : L101-2, L102-13, R111-2, R 111-2, R 111-4, R111-26, R111-27.
- 2.2 L'article L115-3 du Code de l'urbanisme dans les zones UD et AU1 correspondant à des secteurs nécessitant une protection particulière en raison de leur possibilité de densification.
- 2.3 Certains quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs ont été identifiés et sont représentés au plan de zonage comme à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Un inventaire des éléments remarquables a été dressé à cet effet et est annexé au présent PLU. Il détermine les prescriptions à suivre pour chacun de ces éléments.
- 2.4 Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU.
- 2.5 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
  - les droits de préemption à savoir le droit de préemption urbain, le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé et le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles - les zones d'aménagement concerté
  - les règles et documents spécifiques aux lotissements
  - les autorisations d'occupation du sol à savoir les permis de construire, d'aménager et de démolir ainsi que les déclarations préalables.
  - les règles concernant le débroussaillage, le défrichage, les coupes d'abattage d'arbres, légiférés par le code forestier.
- 2.6 Les arrêtés ministériels, préfectoraux, municipaux en vigueur, qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.
- 2.7 La législation relative aux installations classées.
- 2.8 La loi sur l'eau du 30-12-2006.
- 2.9 Les lois de protection du patrimoine naturel ou bâti, notamment la loi Paysage du 2/05/1930 concernant les sites inscrits, la loi du 31/12/1913 sur les monuments historiques, la loi Malraux du 4/08/1962 sur les secteurs sauvegardés et la loi du 07/01/1983 instituant les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.
- 2.10 La législation relative à la politique de la ville notamment la loi du 13 juillet 1991 d'orientation de la ville, la loi du 01 /08/2003 ville et rénovation urbaine et la loi du 18/01/2005 de programmation pour la cohésion sociale.
- 2.11 La législation relative à la politique de l'habitat avec notamment la loi du 31/05/1990, la loi du 12/08/2004 et la loi du 05/03/2007.
- 2.12 La loi du 29/12/79 relative à la publicité et aux enseignes codifiée aux articles L 581-1 à L 581-45 du Code de l'environnement.

- 2.13 La loi dite Barnier du 02/02/1995 relative aux entrées de villes (article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme).
- 2.14 La législation relative à la lutte contre le bruit (loi du 31/12/1992).
- 2.15 Le Code du patrimoine notamment en ce qui concerne les fouilles programmées et l'archéologie préventive. Ainsi toute découverte de vestiges archéologiques et notamment lors de travaux de terrassement, doit être signalée à la Direction des Antiquités Historiques de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en 4 types de zones :

- **les zones urbaines U** correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles se subdivisent en quatre zones :

- la zone UA relative au centre historique du village ;
- la zone UB correspondant à un secteur d'équipements, loisirs et d'activités tertiaires.
- la zone Uc relative au hameau des Cauvets ;
- la zone UD composée d'habitations essentiellement de type pavillonnaire.

- **les zones à urbaniser AU**, zones principalement d'habitat de type pavillonnaire, insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements. Elles se subdivisent en 5 secteurs :

- le secteur AU1, dont la réalisation des équipements est programmée, est destiné à être urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements ;
- les secteurs AU1H correspondant à un ensemble de sous-secteurs, dont l'urbanisation est prévue dans le cadre de la ZAC de l'Héritière ;
- Le secteur AU2, dont la programmation de la réalisation des équipements est prévue à plus long terme, est destiné à être urbanisé ultérieurement au PLU. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à modification ou révision du PLU ;
- Le secteur AUE destiné à accueillir une zone d'activités ;
- Le secteur AU<sub>p</sub> destiné à accueillir un parc photovoltaïque

- **les zones naturelles et forestières N** correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent 3 secteurs particuliers :

- le secteur Nh, correspondant au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), hameau de Châteaublanc ;
- le secteur Ni, secteur soumis au risque inondation ;
- le secteur NI, correspondant à des terrains aménagés pour la pratique de motocross ;

- **les zones agricoles A** correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe.

Les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Seules les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'occupation du sol pourrait être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles.

Dans les zones urbaines et AU1, conformément à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation du présent règlement, une extension pourrait leur être accordée, dans la limite de 20% de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées dans la zone, sans excéder 20% de la surface de plancher existante et dans la limite d'une surface de plancher totale de 200 m<sup>2</sup>.

Lorsqu'une autorisation est demandée pour des travaux concernant un immeuble construit irrégulièrement, cette demande doit porter sur la régularisation de l'ensemble de l'immeuble à moins que ce dernier ne bénéficie, sous réserve du respect de certaines conditions, de la régularisation prévue par le Code de l'urbanisme au terme d'un délai de 10 ans.

## **ARTICLE 5 – ARRETE DU 19 MAI 2016 PORTANT CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES DANS LES BOUCHES-DU-RHONE**

L'arrêté du 19 mai 2016 portant révision du classement des infrastructures de transport terrestre du département des Bouches-du-Rhône annule et remplace les précédents arrêtés adoptés le 11 décembre 2000 et le 14 avril 2004.

Sont reconnues sur le territoire de la commune, les voies bruyantes suivantes :

- voie de catégorie 1 : autoroute A8 (tronçon A8-16)
- voie de catégorie 2 : ligne TGV
- voie de catégorie 3 :
  - o RD10 (tronçon D10-17)
  - o D54 (tronçon D64-5)

Lorsqu'une construction à usage d'habitation, est prévue à moins de 300 mètres du bord extérieur d'une voie de catégorie 1, 250 m du bord d'une voie de catégorie 2, 100 mètres du bord d'une voie de catégorie 3, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983 et le 30 mai 1996) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Les constructions exposées au bruit à proximité des voies bruyantes sont soumises à des normes d'isolement acoustique. Le niveau d'isolement acoustique retenu pour chaque façade est précisé dans la demande de permis de construire.

La carte du classement sonore des infrastructures routières approuvée le 19 mai 2016 sur la commune est annexée au présent règlement.

Les constructions d'ouvrages anti-bruit pourront être autorisées en bordure de la RD 10, à une distance minimale de l'emprise publique de 2 m ; leur hauteur maximale n'excédera pas 2 m.

## **ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES**

La reconstruction d'un bâtiment existant, détruit par un sinistre, peut être autorisée dans le délai de trois ans suivant la date du sinistre, sous réserve du respect de la législation et des documents concernant les risques (notamment des Plans de prévention des risques) même postérieurs à la construction du bâtiment.

Hormis ce cas la reconstruction demandée par le propriétaire et ses ayants droits sera autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire si la construction initiale a été régulièrement édifiée.

Le bâtiment devra être reconstruit à l'identique (indifféremment du CES fixé par le présent PLU), sur le même terrain, au même emplacement, de même volumétrie et sans changement de la destination d'origine.

Des adaptations mineures pourront être tolérées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VALLATS ET AU DOMAINE FONCIER DU CANAL DE MARSEILLE**

Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées sur les documents graphiques ;

Une zone non aedificandi, comptée à partir de l'axe des Vallats repérés au plan de zonage, de 4 m pour les clôtures et 10 m pour les constructions, est à respecter, à l'exception des secteurs inondables définis dans les documents graphiques et dans le PPR inondation.

Toute construction, dans la bande de protection des talwegs identifiés sur les documents graphiques est à proscrire. Toutefois dans le cadre d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable et de la fourniture du plan de masse en 3 dimensions, s'il s'avérait qu'une étude faite à la parcelle par le pétitionnaire donnait un emplacement différent, les dispositions graphiques du PLU ne s'appliqueraient pas.

Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives. De plus ces propriétaires riverains de cours d'eau non domaniaux ont le droit d'user de cette eau et d'en extraire des matériaux, dans les limites prévues par la loi.

En ce qui concerne l'entretien des cours d'eau et talwegs, il est fait application du Code de l'environnement : « le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.

Et si le propriétaire ne s'acquitte pas de l'obligation d'entretien régulier qui lui est faite, la commune, le groupement de communes ou le syndicat compétent, après une mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai déterminé, peut y pourvoir d'office à la charge de l'intéressé ».

Il existe aux abords du Canal de Marseille une zone non aedificandi qui impose un retrait de 4m par rapport aux limites du Domaine Foncier du Canal de Marseille et de 10 m à partir de la maçonnerie externe du piedroit du Canal.

## **ARTICLE 8 - DEFRIQUEMENT ET PROTECTION CONTRE LES INCENDIES DE FORETS**

### **8.1 Défrichement**

Il est fait application du Code forestier : « Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation ». Dans le cas contraire il s'expose à des sanctions prévues par le dit Code. Toutefois il est interdit de défricher dans les espaces boisés classés.

### **8.2 Infraction commise en forêt d'autrui**

«Ceux qui, dans les bois et forêts, ont éhoupé, écorcé ou mutilé des arbres, ou qui en ont coupé les principales branches ou qui ont enlevé de l'écorce de liège, sont punis comme s'ils les avaient abattus par le pied. Dans le cas d'enlèvement frauduleux de bois et d'autres produits des forêts, il y a toujours lieu, outre les amendes, à la restitution des objets enlevés ou de leur valeur et, de plus, selon les circonstances, à des dommages intérêts»  
- Code Forestier

### **8.3 Défense et lutte contre les incendies**

Il est fait application des articles L132-1 du Code forestier.

### **8.4 Arrêtés préfectoraux**

Le territoire de la commune est concerné par les arrêtés préfectoraux en vigueur concernant notamment:

- le débroussaillage
- le maintien en état de débroussaillé des espaces sensibles du département
- l'emploi du feu
- le brûlage dirigé et l'incinération
- la circulation des véhicules et des personnes dans les périmètres sensibles particulièrement exposés au danger de feux de forêt

La commune de Ventabren appartient au syndicat mixte d'étude du Massif des Quatre Termes créé le 27/01/1998 et qui a pour mission l'étude et la mise en œuvre du Plan Intercommunal d'Aménagement Forestier du Massif des Quatre Termes.

## **ARTICLE 9 - RISQUES NATURELS**

### **9.1 Risques sismiques et mouvements de terrain**

La commune est concerné par un Plan de Prévention des risque séisme et mouvements de terrain (PPR) approuvé le 2 mars 1990. En tant que servitude d'utilité publique, il s'applique à toute occupation du sol.

Le règlement de la partie sismique du PPR doit être concilié avec la réglementation nationale définie par arrêté du 22 octobre 2010.

#### **A) Risque sismique**

Le territoire de la commune est situé dans une zone de séismicité 4, niveau moyen, selon le décret du 14 mai 1991 modifié par les décrets des 13 septembre 2000 et 23 décembre 2004, relatif à la prévention du risque sismique ; il est soumis à des mouvements de terrains.

Le dossier complet d'information « Aléa sismique dans le département des Bouches-du-Rhône » approuvé le 17 juin 2015 est annexé au présent PLU (Annexes informatives), ainsi que la note de synthèse relative aux nouvelles règles de construction parasismique définies par l'arrêté du 22 octobre 2010.

#### **B) Risque mouvements de terrain**

La commune est actuellement concernée par un Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles "séismes et mouvements de terrain", approuvé par arrêté préfectoral du 2 mars 1990 qui détermine les zones sensibles soumises à des prescriptions spéciales.

Le secteur de la Mine du Cavaou, représenté sur le zonage, soumet les terrains concernés à la législation et à la réglementation en vigueur relatives aux mines et notamment prévues par le Code minier. Mais il s'agit de cavités souterraines dont l'exploitation est désormais arrêtée.

Parallèlement, le Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) Mouvements différentiels de terrain – Phénomène de Retrait et gonflement des argiles est en cours d'élaboration, prescrit le 29 janvier 2016.

Le Porter à connaissance (PAC) Risque retrait-gonflement des Argiles a été porté à la connaissance de la commune en date du 27 avril 2015.

L'étude BRGM a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa :

- une zone très exposée (B1)
- une zone faiblement à moyennement exposée (B2)

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées dans le dossier technique du PAC, sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégralité d'un bien existant.

Ce PAC est annexé au présent PLU.

## 9.2 Risque d'inondation

La commune présente un risque d'inondation sur une partie de son territoire d'après le Plan de Prévention des Risques Inondation - PPRI (rivière de l'Arc et vallon des Eyssarettes) arrêté le 28/09/1999, annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Afin de prendre en compte ce risque d'inondation, il est défini un type de sous secteur dit « i » où les constructions sont interdites ou soumises à des règles particulières définies par le PPRI.

L'atlas départemental des zones inondables, modifié en août 2004, et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) du bassin versant de l'Arc approuvé le 13 mars 2014 renseignent également sur l'aléa d'inondation.

D'autre part, une Etude hydraulique de l'Arc a été menée en 2016 par le bureau d'études SAFEGE, définissant le nouvel aléa du risque inondation de l'Arc. Cette étude a été portée à la connaissance de la commune en date du 25 août 2016. L'enveloppe du nouveau périmètre soumis au risque a été prise en compte pour ce qui concerne l'aléa fort, dans la définition du zonage du PLU, au travers notamment de la zone Ni, zone inconstructible.

Le PAC de l'Arc est annexé au présent PLU, dont les principes règlementaires sont :

- Dans l'ensemble de la zone inondable :
  - Les établissements sensibles (recevant un public sensible : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes...) et les établissements nécessaires à la gestion de crise (casernes de pompier, commissariat...) doivent être implantés en dehors de la zone inondable définie par l'évènement de référence ;
  - La création de sous-sol est interdite ;
  - Dans les secteurs d'aléa résiduel (zone comprise entre l'enveloppe de l'évènement de référence et l'enveloppe hydrogéomorphologique) :
    - o Les constructions autorisées doivent intégrer des mesures constructives forfaitaire, notamment les planchers doivent être surélevés à 0,50 m au-dessus du terrain naturel ;
    - o Les établissements utiles à la gestion de crise y sont interdits ;
- Dans les zones agricoles et naturelles :  
Seules les constructions nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les extensions limitées et les surélévations de bâtiments existants peuvent être autorisées à condition

d'intégrer toutes les mesures constructibles liées au niveau de risque (planchers calés au-dessus de la cote de référence si elle est connue, matériaux résistants...).

- Dans les zones urbaines d'aléa fort :
  - Les constructions nouvelles sont interdites ;
  - Les extensions, les surélévations et les aménagements limités des constructions existantes peuvent être autorisés, ainsi que le changement de destination, à condition qu'ils soient accompagnés d'une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque. Cela concerne également les bâtiments à usage d'activité.
  
- Dans les zones urbaines d'aléa faible à modéré :
  - Un développement compatible avec le degré d'exposition est envisageable. Les constructions neuves y sont autorisées à condition d'intégrer toutes les mesures constructives permettant de limiter les impacts d'une crue (notamment les planchers habitables doivent se situer à 0,20 mètres minimum au dessus de la cote de référence).
  - Les établissements utiles à la gestion de grise et les établissements recevant du public sensible de grande catégorie demeurent interdits.

### 9.3 Risque Feu de forêt

Le territoire communal est soumis au risque feu de forêt.

L'aléa subi feu de forêt sur l'ensemble du territoire communal, a été porté à la connaissance de la commune par le préfet du département, en date du 4 janvier 2017.

Le porté à connaissance du Préfet (PAC) sur le risque feu de forêt est assorti de prescriptions à prendre en compte suivant le niveau d'aléa.

Ces prescriptions s'imposent à toute occupation du sol sur le territoire communal. Le PAC est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

**Une cartographie traduisant le niveau d'aléa du PAC est reportée au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.** Toutes les zones du PLU sont concernées par ce zonage.

3 indices sont définis :

- **F1** : secteurs particulièrement exposés au risque
- **F2** : secteurs exposés au risque
- **F1p** : secteurs à projet particulièrement exposés au risque

Dans les zones indicées F1, F2 ou F1p, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol est soumise à une réglementation spécifique.

#### **Dispositions réglementaires en zones indicées F1 (zone rouge):**

Dans les zones à indice F1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque, notamment :

Les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;

Les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;

Les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP,

un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de nouveaux logements supplémentaires est interdite.

#### **Dispositions réglementaires en indicées F1p (zone rayée rouge/blanc):**

L'urbanisation nouvelle doit être dense et les formes urbaines compactes. Les projets d'urbanisation devront être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction – voir annexe B « *Mesures relatives aux matériaux de construction* » du Porter à connaissance) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

#### **Dispositions réglementaires en zones indicées F2 (zone bleue) :**

Dans les zones F2, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

En aléa moyen, la construction des ERP sensibles peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptées).

Les constructions doivent être implantées au plus près de la voie publique et des constructions existantes.

Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie).

Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection.

Les constructions en lisière d'espace boisée doivent faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie.

### **9.4 Risque Minier**

La commune de Ventabren est concernée par les aléas miniers résiduels. Une étude réalisée par GEODERIS publiée en 2008 a été portée à la connaissance des communes concernées le 19 juillet 2010.

Celle-ci avait retenu sur la commune les aléas suivants :

- Mouvements de terrain :
  - o Aléas miniers
  - o Effondrement localisé sur puits
  - o Effondrement localisé lié à des travaux souterrains
  - o Tassements
- Autres : Emission de gaz de mine

De par leur nature ou leur niveau certains aléas sont inconstructibles :

- Effondrement localisé (puits) de niveau faible et moyen
- Effondrement localisé (travaux) de niveau moyen

Pour les autres aléas, la constructibilité est permise selon que les zones soient urbaines ou non urbanisées.

L'ensemble des documents du PAC minier est annexé au PLU, il convient de s'y référer

pour les prescriptions et préconisations à prendre en compte pour l'occupation du sol.

En l'absence de prescription particulière d'un PPR minier, dans les zones d'effondrement localisé (aléa faible et moyen) et les zones de tassement (aléa faible), la circulaire ministérielle du 6 janvier 2012 relative à la « prévention des risques miniers résiduels », est à ce jour, le document de référence en matière de réglementation.

Sur la commune de Ventabren :

**1-Dans les zones urbaines, U et AU (à urbaniser) du PLU :** dans les secteurs concernés par l'aléa, des dispositions (réalisation d'une étude pour définir puis mettre en œuvre des mesures constructives sur le bâtiment) sont inscrites dans la note technique générale « Principes de prévention relatifs aux aléas miniers résiduels », annexée au PLU qui s'impose à toute nouvelle construction.

Seules les zones UD2 et UC sont concernées par le risque.

**2-Dans les secteurs naturels et agricoles du PLU :** toute construction nouvelle est interdite. Des extensions limitées à 20m<sup>2</sup> maximum pourront être admises pour les constructions existantes.

## ARTICLE 10- SITE INSCRIT DE VENTABREN

Le vieux village est un site inscrit au titre de la loi dite Paysage de 1930 en raison de l'intérêt qu'il présente du point de vue artistique, historique et pittoresque.

A l'intérieur du site inscrit par Arrêté Ministériel du 06/12/1971, couvrant la zone UA et une partie des zones UB, UD1, AU2 et N, les prescriptions architecturales particulières suivantes sont à appliquer :

### 1- Caractéristiques

- 1.1 Utilisation de matériaux traditionnels locaux.
- 1.2 les constructions et autres ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.3 Les constructions du village et de ses abords forment un groupe très homogène dans la simplicité et la similarité des volumes ainsi que dans la nature restreinte de la gamme de matériaux et de coloris utilisés. Il conviendra de respecter ces caractéristiques pour toute intervention projetée.
- 1.4 Les éléments concourant au caractère architectural du bâti patrimonial devront être conservés et, s'ils sont déficients, restitués dans le dessin et le matériau traditionnels, le cas échéant, en dérogation des règles d'aspect extérieur qui suivent.

### 2- Toiture

- 2.1 Les toitures seront de forme simple.
- 2.2 Les toitures auront une pente d'environ 30%.
- 2.3 Les toitures terrasses sont interdites.
- 2.4 L'égout du toit sera constitué d'une génoise.  
Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage).
- 2.5 La couverture sera en tuile ronde de couleur claire, en chapeau et canal, sans canalite apparente.
- 2.6 Les souches de cheminées devront être de plan rectangulaire et en maçonnerie enduite de même teinte que la façade. Leur éventuel couronnement sera en terre cuite.
- 2.7 Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture sont strictement interdits.

### **3- Façades**

- 3.1 Les matériaux d'imitation et les polychromies agressives sont interdits. Une palette de couleur jointe en annexe du présent PLU devra être respectée.
- 3.2 Les garde-corps seront soit
- en maçonnerie pleine de même aspect que le reste du mur
  - en serrurerie simple, droite, à barreaudage vertical.
- 3.3 Excepté les parties en pierre de taille, les façades seront enduites au mortier de chaux et sable de pays. Les teintes seront celles retenues dans la palette jointe en annexe. Les finitions d'enduit à pierre vue sont tolérées.

### **4- Ouvertures**

- 4.1 Les baies seront plus hautes que larges, exceptées les baies suivantes qui pourront être carrées :
- les petites ouvertures (0,6 mètre maximum pour la plus grande dimension)
  - une seule ouverture à rez-de-chaussée visible depuis la rue.
- 4.2 Les menuiseries occultantes ou pleines (portes, volets) seront en bois peint. Par exception les menuiseries métalliques peuvent être autorisées.

### **5- Equipements**

- 5.1 Les capteurs solaires, en dehors de la zone UA où ils sont interdits, seront implantés de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public. Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit et limités à 30% de la surface de la toiture.
- 5.2 Les climatiseurs seront implantés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- 5.3 Pour les réseaux à transmission immatérielle, le matériel aérien de réception doit être le plus discret possible. Il doit s'intégrer à la construction.

**6- Les claustras** sont interdits.

**7- Les piscines** sont autorisées à condition :

- que les matériaux de revêtement respectent l'aspect du ciment,
- qu'elles ne dépassent pas le niveau du sol naturel sur un terrain plat. En cas de dénivelé, la piscine pourra dépasser le niveau du sol naturel de 1,50 m maximum,
- les fonds de couleur bleue sont interdits. Les fonds de couleurs gris ou sable sont préconisés.

Ces prescriptions sont complétées par des recommandations architecturales listées en Annexe du PLU.

En outre, à l'intérieur de cette zone, tous travaux ou constructions soumis à une autorisation d'occupation du sol doivent faire l'objet de l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 11 – MONUMENTS HISTORIQUES DE VENTABREN**

Deux monuments sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (Loi du 31/12/1913) en raison de leur intérêt historique ou artistique. Il s'agit des ruines du château de la Reine Jeanne et des vestiges de l'Ermitage St Honorat. L'aqueduc de Roquefavour est un monument classé au titre des monuments historiques.

Tous travaux sur ces derniers devront, outre les autorisations d'occupations du sol «classiques», faire l'objet d'une déclaration préalable à l'administration.

De plus, ils seront soumis à la législation concernant les zones d'abords. Dans cette zone entourant le monument, tous travaux ou construction soumis à une autorisation d'occupation du sol doivent faire l'objet de l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'autre part, les travaux sur les Immeubles Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques sont soumis au Régime de préavis du Conservateur Régional des Monuments Historiques.

## **ARTICLE 12 - RAPPEL DES DISPOSITIONS DE LA LOI DITE BARNIER SUR LES ENTREES DE VILLE.**

Les articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme disposent que les constructions et installations sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, en bordure de l'autoroute A8 et de la route départementale R.D.10.

Les marges de reculement qui s'y appliquent sont repérées aux documents graphiques du PLU ; elles sont de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A8
- 75 m par rapport à l'axe de la R.D.10

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;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE 13 - RAPPEL DES PROCEDURES.**

Le code de l'urbanisme prévoit trois types d'autorisations d'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et un régime de déclaration préalable. Pour chacune des procédures, une liste exhaustive précise les constructions, travaux ou aménagements soumis soit à permis, soit à simple déclaration ou dispensés de formalités. En ce sens, il faut se référer au code de l'urbanisme afin de connaître avec précision le champ d'application de chacune des autorisations.

Des certificats d'urbanisme peuvent également être demandés en vertu de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, certains travaux ou aménagements peuvent être soumis à autorisation si le Plan Local d'Urbanisme de la Commune ou son Conseil Municipal par voie de délibération le prévoit expressément.

Ainsi, sont soumises à déclaration préalable sur le territoire communal :

- l'édification de clôtures (délibération du conseil municipal du 30/01/2008),
- les divisions foncières de propriété, autres que les lotissements, opérées dans les zones UD et AU1 du PLU, en application de l'article L115-3 du code de l'urbanisme.

Sont également soumis à déclaration préalable :

- les divisions parcellaires constitutives de "lotissement" tel que défini à l'article L 442-1 du code de l'urbanisme et visant la création de terrain(s) à bâtir, non soumis à permis d'aménager ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.

Les opérations de démolition ne nécessitent pas la demande de permis de démolir sauf dans les secteurs protégés définis au code de l'urbanisme.

Ainsi, dans le cas d'un projet de construction ou d'aménagement nécessitant la mise en œuvre d'une démolition préalable, le permis de construire ou d'aménager tient lieu d'autorisation de démolir.

## **ARTICLE 14 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées.

Le stationnement devra répondre aux exigences de la loi concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, notamment concernant le nombre de places PMR obligatoires pour chaque opération.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Si la création de place de stationnement est impossible le pétitionnaire doit :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- aménager sur un terrain situé dans l'environnement le plus proche du terrain concerné, les surfaces de stationnement nécessaires, à condition qu'il prouve qu'il réalise ou fait réaliser ces places.

En ce qui concerne la construction de logements locatifs neufs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé que la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

## **ARTICLE 15 - EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF**

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (tels poste de refoulement, transformateurs électriques, parking public, pylônes, réservoirs) sont autorisés dans toutes les zones du PLU, sous réserve de leur inscription dans le site et des dispositions de l'article 11 du présent règlement pour la zone concernée. Dans toutes les zones les articles 6 à 14 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général.

## **ARTICLE 16 - ENERGIES RENOUVELABLES**

L'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et paysages, à travers notamment la mise en place de capteurs solaires (thermiques et photovoltaïques) ou de systèmes de récupération des eaux de pluie (uniquement pour une utilisation à l'extérieur des constructions).

Pour ce faire, il existe différents labels dont le label Haute Qualité Environnementale, le label Haute Performance Energétique.

Toutefois l'implantation d'éoliennes est interdite.

En vertu du présent PLU, et conformément aux articles L151-28 et L151-29 du Code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au coefficient d'emprise au sol de 20 %, peut être appliqué pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## **ARTICLE 17 – DIVISION DE TERRAIN (article R 151-21 code de l'urbanisme)**

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division, à l'exception des terrains situés dans les secteurs AU1H sauf les sous-secteurs AU1Ha3 et AU1Hc3.

## **ARTICLE 18 – CONSTRUCTION A PROXIMITE DES ESPACES BOISES CLASSES**

Une marge de recul d'un minimum de 5 mètre doit être respectée pour toute construction par rapport aux emprises des espaces boisés classés définis sur le document graphique du PLU.

### **ARTICLE 19 – SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE**

Au sein des secteurs soumis à une servitude de mixité sociale identifiée sur les documents graphiques, en cas de réalisation d'un programme de logements, il est fixé une obligation d'affecter un pourcentage de ce programme à du logement social rappelé dans la zone correspondante à la servitude.

Au-delà des secteurs soumis à des servitudes de mixité sociale définis par le PLU, toute construction à vocation d'habitat d'au moins 800 m<sup>2</sup> ou comprenant un minimum de 12 logements, est soumise à la production de 30 % de logements sociaux dont 30% devront être destinés à du Logement Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

### **ARTICLE 20 - ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Plusieurs éléments remarquables sont identifiés sur la commune de Ventabren au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

#### Article L.151-19 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Ces éléments vont l'objet d'un repérage sur le règlement graphique.

L'inventaire des éléments remarquables fait l'objet d'une annexe au présent règlement.

Toute intervention sur un de ces éléments du patrimoine doit respecter les préconisations consignées dans la fiche qui le concerne.

# TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I – ZONE UA

### Rappel du caractère de la zone

La zone UA est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies. Elle est formée du noyau villageois, classé en tant que site inscrit et soumis à la législation correspondante.

La zone UA est comprise dans le périmètre du site inscrit et soumis à la législation correspondante.

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

### ARTICLE UA.1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA.2.

### ARTICLE UA.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, conformément aux dispositions du présent chapitre ;
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de plancher et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage. Cette norme ne s'applique pas à l'hôtellerie et à la restauration.
- Les installations classées et les extensions de l'existant à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les affouillements et exhaussements du sol uniquement liés aux emprises des constructions ou relevant d'un intérêt général.
- Les piscines et leurs dépendances, conformément aux dispositions de ce chapitre et de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la mixité sociale :

La zone est concernée par un secteur de mixité sociale (MS) : MS n°15 imposant un minimum de 100% de logements locatifs sociaux.

## SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE

## L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, sécurité, de défense contre l'incendie, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères.
- 2- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3- Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable. Pour être constructible un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.  
Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire l'accès devra être réalisé en un seul point.
- 4- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eaux

Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante.

#### 2- Assainissement

##### 2.1 Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé publique.

##### 2.2 Eaux pluviales :

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

Le réseau d'eaux pluviales doit être implanté sur la parcelle concernée ou en limite de celle-ci.

Des aménagements ou ouvrages peuvent être imposés pour permettre un meilleur écoulement des eaux de ruissellement générées par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées. Ces aménagements ou ouvrages seront alors à la charge du pétitionnaire.

#### 3- Electricité et télécommunication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par des câbles apposés le long de la génoise ou de tout autre couronnement de façade. De façon à s'intégrer dans le site il est recommandé qu'ils soient peints de la couleur de la façade.

#### **4 - Télévision et télédistribution**

Chaque fois que possible, les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures. A défaut, elles seront implantées de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public.

### **ARTICLE UA.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou prescrite dans les cas suivants :

- au droit d'un accès principal, en terme de sécurité, sur une largeur limitée à 2,5 mètres ;
- pour assurer une continuité de front bâti ou de volume avec une construction immédiatement voisine ;
- pour conserver des emprises existantes ;
- pour sauvegarder un élément paysager intéressant : arbre, jardin, cour ...
- pour conserver la typologie des implantations sur la voie délimitant le nord et l'ouest du village, à savoir le long du boulevard de Provence et du chemin de Tabari entre le débouché de la rue Roumpe Cuou et le débouché de la rue Cézanne ;
- lorsque le retrait ne dépasse pas 4 mètres et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement plus agréable ou pour un problème de visibilité.

Il faudra alors soit :

- proposer un traitement structuré de l'espace libre
- implanter à l'alignement un mur de clôture plein à parement en moellons de pierre de même aspect que les vieux murs de clôture du village

### **ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1 Limites séparatives latérales**

1.1 Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre sur une profondeur maximale de 16 mètres.

1.2 Toutefois une autre implantation peut être autorisée ou prescrite dans les cas suivants :

- au droit d'un accès principal, en terme de sécurité, sur une largeur limitée à 2,5 mètres.
- pour conserver des emprises existantes.
- pour sauvegarder un élément paysager intéressant visible depuis la voie publique tels arbre, jardin, cour.

1.3 Au-delà de la profondeur de 16 mètres à partir de l'alignement de la rue, les constructions annexes sont autorisées contre les limites séparatives uniquement dans les conditions suivantes :

- le faitage de la toiture doit être situé dans le plan mitoyen

- la hauteur du faîtage ne doit pas être supérieure à 4 m
- l'emprise au sol ne doit pas être supérieure au tiers de la surface de terrain libre.

## **2 Limites séparatives de fonds de propriété**

- 2.1 La distance horizontale de tout point d'une construction neuve au point le plus proche de la limite du fonds de propriété doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2 Toutefois, une autre implantation peut être autorisée ou prescrite dans les cas suivants :
- adossement au mur aveugle d'un bâtiment existant sur un autre fonds, sans en dépasser le gabarit
  - attestation d'une servitude de cour commune imposant une distance minimale de 5 mètres entre le bâtiment à créer et les bâtiments existants situés en vis-à-vis sur l'autre fonds.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1 La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, depuis le niveau de la voie qui la borde pris à l'alignement, jusqu'à l'égout du toit.
- 1.2 La hauteur de la construction ne pourra excéder le plus élevé des immeubles contigus s'ils comportent au moins un étage. A défaut, la hauteur maximale sera celle du niveau moyen des constructions situées sur le même alignement de rue.
- 1.3 Par exception, la hauteur d'une nouvelle construction pourra être limitée afin de ne pas altérer une perspective intéressant les vestiges du château de la Reine Jeanne, monument historique.
- 1.4 La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9,5 mètres.  
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, sous réserve de la double contrainte suivante :
- ils ne peuvent être localisés que dans le vieux village
  - leur hauteur résulte d'un impératif technique.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Dans le périmètre du site inscrit, il sera fait application de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ainsi que des prescriptions suivantes :

**1. Les travaux de terrassement** nécessaires à l'aménagement des terrains et à la conservation des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

## **2. Clôtures**

2.1 Les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres (2 m).

2.2 Les murs anciens en moellons apparents seront conservés.

2.3 Les autres clôtures seront :

- en maçonnerie enduite de même teinte que la construction,
- ou en serrurerie, sans adjonction d'autre matériau
- ou en association maçonnerie enduite et serrurerie
- ou en parement de moellons jointoyés, de même aspect que ceux du village.

## **3. Toitures**

3.1 Les couvertures des vérandas et d'auvents translucides sont interdites.

3.2 L'égout du toit doit avoir une saillie par rapport à la façade d'au moins 40 centimètres. Il sera constitué d'une génoise à deux rangs.

Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage).

3.3 Pour les bâtiments comprenant au moins un étage, l'égout de toiture devra être implanté côté rue, excepté au-dessus d'un mur pignon.

3.4 Les éléments de couvert devront être en tuile ancienne ou d'aspect similaire. Le coloris sera nuancé avec un effet d'ensemble ocre clair.

3.5 Les toitures-terrasses et les terrasses tropéziennes sont interdites.

3.6 Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture sont strictement interdits.

## **4. Façades**

4.1 Le principe d'ordonnement d'origine de la façade devra être respecté lors des interventions en vue de sa modification ou de l'extension de la construction. En particulier, les surfaces pleines seront plus importantes que les surfaces vides et le caractère de la composition de la façade sera conservé.

4.2 La façade sur rue n'aura qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'à la chaussée. Excepté le débord de toiture et de la modénature, les volumes bâtis en saillies par rapport à la façade ne sont autorisés qu'au droit des rez-de-chaussée et des rez-de-chaussée surélevés, notamment pour la desserte des accès existants.

4.3 Les vérandas susceptibles d'être visibles depuis l'espace public ne sont pas autorisées.

## **5. Ouvertures**

5.1 Les ouvertures d'étage seront au moins une fois et demi plus hautes que larges. Par exception, cette proportion pourra être réduite pour les ouvertures sans garde-corps d'un dernier étage de faible hauteur sous plafond.

5.2 La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.

5.3 Les volets seront persiennes ou à doubles lames. Les volets roulants ne sont pas autorisés.

5.4 Les menuiseries des parties vitrées seront en bois peint, recoupées en carreaux par des petits-bois. Les huisseries des ouvertures respecteront la tradition locale, c'est-à-dire un seul carreau en largeur par battant.

Par exception, aux rez-de-chaussée, les menuiseries métalliques peuvent être autorisées.

5.5 La serrurerie sera plane, de forme simple, privilégiant les éléments verticaux.

## **6. Equipements**

6.1 L'installation de parabole en façade sur rue n'est pas autorisée.

6.2 Les équipements tels que les boîtiers, coffrets, armoires, devront être, soit à l'intérieur

des bâtiments, soit encastrés dans la façade.

6.3 Le traitement des éléments encastrés sera soit:

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- avec un volet en bois peint.

6.4 Les stores bannes ne pourront être autorisés qu'au rez-de-chaussée. Ils seront posés sous linteau.

6.5 Les seuls tuyaux autorisés en façade, visibles depuis l'espace public, sont les évacuations pluviales. Ils seront en zinc ou en cuivre.

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues» correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes

Les garages existants devront garder leur vocation.

Les travaux de restauration qui sont tributaires de la délivrance d'une autorisation administrative réglementaire et qui réaffectent ou transforment les locaux à des fins habitables, commerciales, professionnelles ou artisanales sont soumis aux dispositions précitées.

## **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées en espaces verts. Ces derniers doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement.

A ce titre, il devra être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

La délivrance des autorisations d'occupations du sol peut être subordonnée à la réalisation ou au maintien d'espaces verts, eu égard à l'importance du projet.

## **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## **ARTICLE UA.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

### **Rappel du caractère de la zone**

La zone UB est une zone à vocation d'activités liées aux loisirs, équipements publics sportifs, de loisirs, de tourisme, culturels et tertiaire. Ce secteur, situé sur le plateau du cimetière, est déjà occupé par un ensemble d'équipements publics principalement orientés vers la pratique sportive.

La zone UB comporte des terrains compris dans le périmètre du site inscrit et soumis à la législation correspondante.

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

### **ARTICLE UB.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB.2.

### **ARTICLE UB.2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sont autorisés :

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général,
- Les aires de jeux et de sport,
- Les constructions destinées à recevoir l'accueil du public fréquentant l'espace naturel environnant,
- Les constructions à usage d'activités tertiaire et celles liées au caractère de la zone,
- Les constructions à usage d'équipements publics,
- Les constructions d'intérêt collectif et d'hébergement,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements des sols conformes au Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires aux aménagements conformes à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, à condition que :
  - a. la surface de plancher soit inférieure à 150m<sup>2</sup>,
  - b. elles soient intégrées ou contiguës aux bâtiments à usage d'équipements ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que :
  - a. ces travaux s'opèrent sans changement de destination,
  - b. la construction initiale soit légale et possède une surface de plancher au moins égale à 50m<sup>2</sup>,
  - c. l'extension soit mesurée et que la surface totale n'excède pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les cimetières.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux, et de ramassage des ordures ménagères.
- 2- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eaux

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2- Assainissement

**2.1 Eaux usées** : toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé publique. Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

**2.2 Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin versant de l'Arc.

Le réseau d'eaux pluviales doit être implanté sur la parcelle concernée ou en limite de celle-ci.

Des aménagements ou ouvrages peuvent être imposés pour permettre un meilleur écoulement des eaux de ruissellement générées par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées. Ces aménagements ou ouvrages seront alors à la charge du pétitionnaire et réalisés sur sa parcelle.

#### 3- Electricité et télécommunication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

Pour les nouveaux projets d'ensemble à usage d'habitation de 12 logements et plus et les projets à vocation d'activités de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, la réalisation des équipements nécessaires au raccordement aux réseaux des communications électroniques est obligatoire.

#### 4- Télévision et télédistribution

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures. A défaut elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

### ARTICLE UB.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### **ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 5m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

### **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Le C.E.S. n'est pas applicable aux opérations ou aux aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure, à condition de justifier d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Un dépassement de 20% du CES affecté à un terrain est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 8 m.

### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation de sol 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.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.

Outre les dispositions ci-dessus, les terrains situés dans le périmètre du site inscrit devront faire application également de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues» correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. La superficie totale affectée au stationnement doit être calculée en fonction des capacités d'accueil des installations projetées.

Il est exigé :

Pour le stationnement des véhicules légers :

- Pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour le stationnement des deux-roues :

Pour les constructions à destination d'activités d'une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois le nombre de places de stationnement pourra être modulé suivant la nature de l'activité envisagée.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à organiser pour le stationnement des véhicules utilitaires réservés à l'activité de ces établissements.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Si toutefois la réalisation d'aire de stationnement est impossible, il sera fait application de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés et plantés avec des arbres et essences majoritairement locales.

Pour les nouvelles constructions, au minimum 35% de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts plantés de pleine terre.

Pour les aires de stationnement, il devra être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

## **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## **ARTICLE UB.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

## CHAPITRE III - ZONE U<sub>c</sub>

### Rappel du caractère de la zone

La zone U<sub>c</sub> correspond au Hameau des Cauvets, de caractère principalement résidentiel. Elle est formée principalement d'un hameau ancien et du lotissement les Hauts Cauvets.

Cette zone est concernée par l'aléa « *Effondrement localisé lié à des travaux souterrains de niveau faible* ». Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales y sont applicables.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U<sub>c</sub>.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U<sub>c</sub>.2.

#### ARTICLE U<sub>c</sub>.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, conformément aux dispositions du présent chapitre. ;
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules liées à une construction existante à usage d'habitation, à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 60 m<sup>2</sup>, pour l'ensemble de ces constructions ;
- Les piscines et leurs dépendances liées à une construction existante à usage d'habitation.
- Les activités artisanales et d'hébergement touristique à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à une utilisation de chauffage et de climatisation,
- Les divisions foncières effectuées en application de l'article L 115-3 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable. Ce secteur nécessite une protection particulière de son site et de son paysage en raison de son potentiel de densification.
- Les lotissements et les constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont autorisés conformément à l'article 17 des dispositions générales du présent règlement et à condition qu'ils n'entraînent pas la présence de plus d'une construction à usage d'habitation par terrain issu de la division.
- Les affouillements et exhaussements du sol uniquement liés aux emprises des constructions autorisées ou relevant d'un intérêt général.

Toute opération de plus de deux logements devra être réalisée sous forme d'habitat individuel groupé.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U<sub>c</sub>.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de

brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres libre de tout obstacle (tels que trottoirs, fossés, poteaux, pylône, arbres).

- 2) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

- 3) **Accès** : pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans le cas de constructions comportant plusieurs logements, un seul accès unique à la propriété est autorisé depuis la voie.

- 4) Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.
- 5) La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

## **ARTICLE Uc.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eaux**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable, qui doit avoir une capacité suffisante.

### **2- Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées :**

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé publique.

#### **2.2 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil et du SAGE du Bassin versant de l'Arc.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, ou en limite de celle-ci, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser

les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

### **3- Electricité et télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite selon des techniques discrètes d'aménagement c'est-à-dire par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

Pour les nouveaux projets d'ensemble de 12 logements et plus, la réalisation des équipements nécessaires au raccordement aux réseaux des communications électroniques est obligatoire.

### **4- Télévision et télédistribution**

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures.

A défaut elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

## **ARTICLE Uc.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Uc.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES CONSTRUCTIBLES**

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées. Dans les autres cas, elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 3 m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

## **ARTICLE Uc.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1) Les bâtiments peuvent être édifiés contre les limites séparatives lorsque dans la bande de 3m comptée à partir de la limite parcellaire, le bâtiment ne dépasse pas 4m de hauteur totale en 1 seul point, 2,70m à l'égout de la toiture et 10m de longueur sur cette limite. Ces limitations ne s'appliquent pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une longueur et une hauteur égales ou supérieures à celui projeté. Les murs ainsi mitoyens devront être aveugles.
- 2) Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées telles que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3m.
- 3) Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2m des limites séparatives

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

Non réglementé.

### **ARTICLE Uc.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.

Le C.E.S. n'est pas applicable aux opérations ou aux aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure, à condition de justifier d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Un dépassement de 20% du CES affecté à un terrain est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

### **ARTICLE Uc.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 8 m.

### **ARTICLE Uc.11 - ASPECT EXTERIEUR**

- 1) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol 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.  
Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette de couleurs jointe en annexe du PLU).
- 2) Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la conservation des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- 3) Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges, suffisamment espacées pour ne pas donner l'illusion d'une baie. Les huisseries respecteront la tradition locale, c'est-à-dire un seul carreau en largeur par battant ; des baies plus importantes, voire plus larges que hautes, peuvent être autorisées si elles ne donnent pas sur la rue. De la même façon, les vérandas vitrées peuvent être autorisées. Les menuiseries en P.V.C. ou en alu sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères de gabarit définis ci dessus ainsi que les recommandations architecturales annexées au PLU.  
D'une façon générale, les menuiseries seront peintes selon la palette de couleurs annexée au PLU.
- 4) Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
  - être accessible de plain-pied, à partir d'une pièce d'habitation,
  - être inscrite dans la pente des toitures,
  - couvrant moins de 15% de la superficie totale de la couverture.
- 5) Les toitures terrasse accessibles et les terrasses végétales sont autorisées ; ces terrasses ne devront pas porter atteinte aux perspectives vues depuis les voies du village et depuis le château de la Reine Jeanne.
- 6) Les toitures seront en tuiles rondes, romanes ou similaires, de teinte uniforme et devront comporter un rang de génoise par niveau. Les génoises seront réalisées en tuiles rondes (les éléments préfabriqués sont strictement interdits).
- 7) Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être

inscrits dans la pente du toit et sont limités à 30% de la surface de la toiture.

8) Les clôtures:

8.1 *Nature:*

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les portails doivent être de formes simples.

Les clôtures peuvent être constituées :

- par un mur plein, obligatoirement enduit,
- par un mur bahut enduit avec grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 0,80 m, ou réalisé avec un système de claire voie,
- par un simple grillage.

Les grillages doublés de canisse ou tendus d'éléments plastifiés ou de même nature sont strictement interdits.

8.2 *Hauteur :*

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse d' 1m le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 m et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

En limite séparative, en cas de dénivelé supérieur à 1 m, la hauteur visible de la clôture est limitée à 2 m et ne devra comporter aucune autre partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne devra pas excéder 0,80 m.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Des dispositions différentes aux paragraphes 1 à 8 pourront être applicables dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, s'insérant dans l'environnement et remplissant les critères de performance énergétique. Ces constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE Uc.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues» correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

Pour le stationnement des véhicules légers :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété. Dans le cas de lotissements de type pavillonnaire, des aires de stationnement doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'un emplacement par lot ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

Pour le stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins 5 logements : une place par logement.
- Pour les constructions à destination autre qu'à usage d'habitation d'une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois le nombre de places de stationnement pourra être modulé suivant la nature de l'activité envisagée.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires réservés à l'activité de ces établissements.

Si toutefois la réalisation d'aire de stationnement est impossible, il sera fait application de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE Uc.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés.

Pour les nouvelles constructions, au minimum 20% de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts plantés de pleine terre.

Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés et plantés car ils sont considérés comme des espaces verts. Ils doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. A ce titre il devra être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

La délivrance des autorisations d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation ou au maintien d'espaces verts, eu égard à l'importance du projet.

### **ARTICLE Uc.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **ARTICLE Uc.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

## CHAPITRE IV - ZONE UD

### Rappel du caractère de la zone

La zone UD est affectée principalement à l'habitation et de façon résiduelle, aux commerces et bureaux.

Elle est composée de deux secteurs :

- le secteur UD1 qui comprend notamment les quartiers de Rouguières, les Claux, Crémade, LesBonfils, Maralouine.  
Ce secteur comprend un sous-secteur UD1i qui est déterminé par rapport au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), joint en annexe. Dans ce sous-secteur s'appliquent les règles du PPRI qui imposent une inconstructibilité (sous secteur UD1ia) ou des conditions de constructibilité particulières (sous secteur UD1ib).
- le secteur UD2 qui comprend en partie les quartiers de Roquetaillant, Nouradons, Méjeans, Collet de Bourret, Maralouine, la Verquière, le Péchou, la Bertranne.

Les secteurs UD1 et UD2 comprennent des sous-secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale :

- UD1MS1, UD1MS2 : secteur du Collet Bouret
- UD2MS3, UD1MS4, UD1MS5, UD1MS6, UD1MS7, UD1MS9 : secteur Maralouine
- UD2MS11, UD2MS12, et UD2MS13 : secteur Gourgoulons

La zone UD est concernée par une orientation générale d'aménagement et de programmation ainsi que par plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur qui précisent les conditions de leur constructibilité.

Le secteur UD1 comporte des terrains compris dans le périmètre du site inscrit et soumis à la législation existante.

Le secteur UD2 est concerné en très faible partie par l'aléa « *Effondrement localisé lié à des travaux souterrains de niveau faible* ». Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales y sont applicables.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UD.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD.2

### ARTICLE UD.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés en zone UD sous conditions :

- Les constructions neuves dans la limite d'une seule construction à usage d'habitation sur une même unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le règlement graphique;
- Les constructions à usage d'habitation comportant plus d'un logement sous réserve que ces logements soient desservis par une seule entrée commune ;
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules liées à une construction existante à usage d'habitation, à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas

60 m<sup>2</sup>, pour l'ensemble de ces constructions ;

- Les piscines et leurs dépendances liées à une construction existante à usage d'habitation, conformément aux dispositions du présent chapitre. En outre, pour les terrains situés dans le périmètre du site inscrit, les piscines doivent également se conformer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ;
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- L'extension des installations classées, à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à :
  - une utilisation de chauffage et de climatisation,
  - une activité ayant un caractère de service aux usagers des automobiles ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire.

Dans le secteur UD2 :

- Les divisions foncières effectuées en application de l'article L 115-3 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable. Ce secteur nécessite une protection particulière de son site et de son paysage en raison de son potentiel de densification.
- Les lotissements et les constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont autorisés conformément à l'article 17 des dispositions générales du présent règlement et à condition qu'ils n'entraînent pas la présence de plus d'une construction à usage d'habitation par terrain issu de la division.

Dans le secteur UD1ia les constructions et installations autorisées sont celles précisées aux articles II A et B du PPRI et notamment :

- L'extension des constructions limitée à 10 m<sup>2</sup> pour les locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues;
- Les occupations et utilisations des biens, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets;
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des eaux, ou à réduire le risque.

Dans le secteur UD1ib, les constructions et installations autorisées et leurs conditions d'élaboration sont celles précisées aux articles III A et B du PPRI et notamment :

- L'extension des constructions, à condition d'en limiter la vulnérabilité, et limitée à 20% de l'emprise au sol pour les extensions à usage d'activité économique et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les autres constructions. Les extensions excédant ces valeurs sont soumises aux dispositions du PPRI concernant les constructions futures;
- Les constructions futures à usage d'habitation si le plancher inférieur est au moins 1 mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction, que l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain ne soit pas supérieure à 30% de cette surface inondable.

Dans les secteurs UD1ia et b, les voies d'accès doivent être situées à plus de 1 mètre au dessus de la côte de référence, être équipées d'ouvrage de décharge permettant l'écoulement de la crue de référence, être protégées de l'érosion et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

Dans les secteurs UD1ia et b les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres, avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.

Les murs bahuts de soubassement et tout autre type de grillage que celui autorisé, ainsi

que toute clôture végétale sont interdits.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la mixité sociale dans les sous-secteurs suivants :

Sous-secteur	% imposé de logements locatifs sociaux
UD1MS1	40%
UD1MS2	40%
UD2MS3	35%
UD2MS4	40%
UD2MS5	40%
UD2MS6	25%
UD2MS7	40%
UD2MS9	30%
UD2MS11	40%
UD2MS12	100%
UD2MS13	100%

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres libre de tout obstacle (trottoirs, fossés, poteaux, pylône, arbres).

Pour les opérations de plus de 4 logements, il peut être exigé une largeur minimale de 6 mètres.

- 2) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

- 3) Accès : pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans le cas de constructions comportant plusieurs logements, un seul accès unique à la propriété est autorisé depuis la voie.

- 4) Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.
- 5) La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les accès nouveaux sur les

voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire l'accès devra être réalisé en un seul point.

## **ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eaux**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable, qui doit avoir une capacité suffisante.

### **2- Assainissement**

**2.1 Eaux usées** : toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement par gravité ou par relevage.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé publique.

**2.2 Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil et du SAGE du Bassin versant de l'Arc.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, ou en limite de celle-ci, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

### **3- Electricité et télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite selon des techniques discrètes d'aménagement c'est-à-dire par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

Pour les nouveaux projets d'ensemble à usage d'habitation de 12 logements et plus et les projets à vocation d'activités de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, la réalisation des équipements nécessaires au raccordement aux réseaux des communications électroniques est obligatoire.

### **4- Télévision et télédistribution**

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures.

A défaut elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

## **ARTICLE UD.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES CONSTRUCTIBLES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 4 m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

En secteur UD2, Les clôtures doivent être implantées à 1 mètre minimum des emprises publiques. La bande située entre les emprises publiques et les clôtures doit être végétalisée.

Toutefois les ouvrages de protection acoustique, exclusivement en bordure de la RD 10, visés à l'article 5 des dispositions générales du règlement, devront s'implanter à une distance minimale de l'emprise publique de 2 m. En cas de réalisation de merlons de terre végétalisés, ces aménagements à usage de protection acoustique pourront être implantés en limite de l'emprise publique.

En dernier lieu, pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles, des adaptations pourront être envisagées, dans ce cas les ouvrages de protection acoustique devront avoir un caractère végétal dominant afin d'assurer une meilleure insertion et requalification des abords de la RD 10.

Toutefois, dans le cas de terrains dont la pente excède 30 %, les constructions à usage de stationnement de véhicules pourront s'implanter à l'alignement prévu ou existant des voies.

Les piscines et locaux techniques afférents devront être implantés à une distance d'au moins 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.

Cette distance est portée à 3 m pour les locaux techniques dont la hauteur est inférieure à 2 m.

Toutefois, l'implantation de ces locaux techniques est autorisée en limite de voie s'ils ont une hauteur inférieure à 1,50 m.

## **ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### En secteur UD1,

- 1) Les bâtiments peuvent être édifiés contre les limites séparatives lorsque dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, le bâtiment ne dépasse pas 4 m de hauteur totale en 1 seul point, 2,70m à l'égout de la toiture et 10 m de longueur sur cette limite. Ces limitations ne s'appliquent pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une longueur et une hauteur égales ou supérieures à celui projeté. Les murs ainsi mitoyens devront être aveugles.
- 2) Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées telles que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3m.
- 3) Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2m des limites séparatives

### En secteur UD2,

- 1) les constructions neuves devront être édifiées à une distance d'au moins 4 m des limites séparatives.
- 2) Les travaux et extensions sur des constructions existantes sont autorisés à condition que celles-ci, extensions comprises, soient implantées à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- 3) Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

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

En secteur UD1 : non réglementé.

En secteur UD2 : une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

## ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

En secteur UD1 : l'emprise au sol est limitée à 15% pour les constructions à usage d'habitation et 20% pour les autres usages.

En secteur UD2 : l'emprise au sol est limitée à 10% pour les constructions à usage d'habitation et 15% pour les autres usages.

Le C.E.S. n'est pas applicable aux opérations ou aux aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure, à condition de justifier d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Un dépassement de 20% du CES affecté à un terrain est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Des emprises au sol spécifiques sont admises en sous-secteurs de mixité sociale :

Sous-secteur	% d'emprise au sol
UD1MS1	40%
UD1MS2	45%
UD2MS3	30%
UD2MS4	30%
UD2MS5	35%
UD2MS6	Non réglementé
UD2MS7	40%
UD2MS9	70%
UD2MS11	30%
UD2MS12	30%
UD2MS13	50%

## ARTICLE UD.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser et 8 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises dans les secteurs de mixité sociale suivants :

N°	Hauteur totale
UD2MS4	8 m
UD2MS6	Hauteur du bâti existant ou des bâtiments mitoyens
UD2MS7	11 m
UD2MS11	11 m
UD2MS12	11 m
UD2MS13	11 m

## ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol 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.  
Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette de couleurs jointe en annexe du PLU).
- 2) Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la conservation des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- 3) Les menuiseries en P.V.C. ou en alu sont autorisées à condition qu'elles respectent les recommandations architecturales annexées au PLU.  
D'une façon générale, les menuiseries seront peintes selon la palette de couleurs annexée au PLU.
- 4) Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
  - être accessible de plain-pied, à partir d'une pièce d'habitation,
  - être inscrite dans la pente des toitures,
  - couvrant moins de 15% de la superficie totale de la couverture.
- 5) En dehors du site inscrit, les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant. Ces terrasses ne devront pas porter atteinte aux perspectives vues depuis les voies du village et depuis le château de la Reine Jeanne. Elles doivent être soit végétalisées, soit accessibles et aménagées.
- 6) Les toitures seront en tuiles rondes, romanes ou similaires, de teinte uniforme et devront comporter un rang de génoise par niveau. Les génoises seront réalisées en tuiles rondes (les éléments préfabriqués sont strictement interdits).
- 7) Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit et limités à 30% de la surface totale de la toiture.
- 8) Les clôtures:
  - 8.1 Nature:
 

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les portails doivent être de formes simples.

Les clôtures peuvent être constituées :

- par un mur plein, obligatoirement enduit,
- par un mur bahut enduit avec grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 0,80 m, ou réalisé avec un système de claire voie,
- par un simple grillage.

Les grillages doublés de canisse ou tendus d'éléments plastifiés ou de même nature sont strictement interdits.

#### 8.2 Hauteur :

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse d'1m le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1m et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

En limite séparative, en cas de dénivelé supérieur à 1m, la hauteur visible de la clôture est limitée à 2m et ne devra comporter aucune autre partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne devra pas excéder 0,80 m.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Exclusivement en bordure de la RD 10, la partie du terrain comprise entre la limite d'emprise publique et l'ouvrage de protection acoustique devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager qui permettra la préservation et la valorisation paysagère des lieux avoisinants.

Outre les dispositions ci-dessus, les terrains situés dans le périmètre du site inscrit devront faire application également de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Des dispositions différentes aux paragraphes 1 à 8 pourront être applicables dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, s'insérant dans l'environnement et remplissant les critères de performance énergétique. Ces constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues» correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

Pour le stationnement des véhicules légers :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété. Dans le cas de lotissements de type pavillonnaire, des aires de stationnement doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'un emplacement par lot ;  
De plus, il sera également exigé 1 place visiteur pour 3 logements créés.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre ;
- Pour les établissements recevant du public :  
1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Pour le stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins 5 logements :  
une place par logement.

- Pour les constructions à destination d'activités et/ou d'équipements d'une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois le nombre de places de stationnement pourra être modulé suivant la nature de l'activité envisagée.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires réservés à l'activité de ces établissements.

Si toutefois la réalisation d'aire de stationnement est impossible, il sera fait application de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés.

Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés et plantés car ils sont considérés comme des espaces verts. Ils doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales.

En secteur UD1 : pour les nouvelles constructions, au minimum 25% de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts plantés de pleine terre.

En secteur UD2 : pour les nouvelles constructions, au minimum 40% de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts plantés de pleine terre. La bande située entre les emprises publiques et les clôtures doit être végétalisée. Sa surface est comprise dans le calcul des 40% d'espaces verts.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. A ce titre il devra être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

La délivrance des autorisations d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation ou au maintien d'espaces verts, eu égard à l'importance du projet.

### **ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **ARTICLE UD.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont composées de plusieurs zones :

- **AU1** : zone à dominante résidentielle desservie partiellement par des équipements qu'il est prévu de renforcer. Cette zone a vocation à être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
- **AU1H** : correspondant à la ZAC de l'Héritière
- **AU2** : zone à urbaniser stricte comprenant un secteur AU2d1 situé dans la ZAC de l'Héritière.
- **AU à vocation économique**, comprenant 2 secteurs :
  - o **AUE** : zone économique de Châteaublanc
  - o **AUp** : dédiée à l'exploitation d'un parc photovoltaïque

## CHAPITRE I - ZONE AU1

### Rappel du caractère de la zone

La zone AU1 est une zone desservie partiellement par des équipements qu'il est prévu de renforcer. L'affectation principale de la zone est l'habitation. Cette zone a vocation à être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Elle comprend en partie ou en totalité les quartiers des Méjeans, Collet de Bourret, Peyre Plantade, Roquetroucade, Vignes Longues, le Péchou, Domaine de Peyrès, le Puits de la Bastidasse.

La zone AU1 pourra faire l'objet d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

La zone AU1 est soumise au respect de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation qui précisent les conditions de sa constructibilité : OAP de secteur n°2, OAP d'aménagement n°1 et 4.

La zone AU1 comprend 3 sous-secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale (MS) au sein desquelles est imposé un pourcentage minimal de logements sociaux

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

#### ARTICLE AU1.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU1.2

#### ARTICLE AU1.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées dans toute la zone AU1 sous conditions :

- Les constructions neuves dans la limite d'une seule construction à usage d'habitation sur une même unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas dans le sous-secteur AU1MS14;
- Les constructions à usage d'habitation comportant plus d'un logement sous réserve que ces logements soient desservis par une seule entrée commune ;
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50 m<sup>2</sup>, sans que la surface de plancher totale n'excède 150 m<sup>2</sup> et sans changement de leur destination;
- L'extension mesurée des constructions à usage autre que l'habitation à condition de ne pas entraîner la réalisation ou l'extension d'équipements à la charge de la collectivité publique et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les annexes aux habitations existantes, dans les conditions ci-dessus visées, à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, toutes annexes confondues et qu'elles soient réalisées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale ;
- Les piscines liées à une construction existante à usage d'habitation, dans les conditions ci-dessus visées au premier alinéa du présent paragraphe, dans la limite d'une seule piscine par habitation. Les dépendances des piscines ne doivent pas excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions à usage d'activités commerciales dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; Cette disposition ne s'applique pas dans le sous-secteur AU1MS14;

- Les activités tertiaires et de services, compatible avec la vocation résidentielle de la zone ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- Les divisions foncières effectuées en application de l'article L 115-3 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable, ce secteur nécessitant une protection particulière de son site et de son paysage en raison de son potentiel de densification ;
- Les lotissements et les constructions sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont autorisés conformément à l'article 17 des dispositions générales du présent règlement et à condition qu'ils n'entraînent pas la présence de plus d'une construction à usage d'habitation par terrain issu de la division ;

Les sous-secteurs sont concernés par des servitudes de mixité sociale (MS) au sein desquelles est imposé un pourcentage minimal de logements sociaux.

Sous-secteur	% imposé de logements locatifs sociaux
AU1 MS2	40%
AU1 MS8	50%
AU1 MS14	30%

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AU1.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.
2. Pour les opérations de plus de 4 logements, il peut être exigé une largeur minimale de 6 mètres.
3. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

4. Accès  
Pour être constructible un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable.

Dans le cas de constructions comportant plusieurs logements, un seul accès unique à la propriété est autorisé depuis la voie.

5. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui

présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

6. Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire, l'accès devra être réalisé en un seul point.
7. Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.
8. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

## **ARTICLE AU1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante.

### **2- Assainissement**

#### **2-1- Eaux usées :**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### **2-2- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil et du SAGE du Bassin versant de l'Arc.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, ou en limite de celle-ci, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

### **3- Electricité et télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

Pour les nouveaux projets d'ensemble à usage d'habitation de 12 logements et plus et les projets à vocation d'activités de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, la réalisation des équipements nécessaires au raccordement aux réseaux des communications électroniques est obligatoire.

### **4- Télévision et télédistribution**

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures.

A défaut, elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

## **ARTICLE AU1.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les clôtures pleines doivent être implantées à 1 mètre minimum des emprises publiques.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 4 m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

Les ouvrages de protection acoustique, exclusivement en bordure de la RD 10, visés à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, devront s'implanter à une distance minimale de l'emprise publique de 2 m. En cas de réalisation de merlons de terre végétalisés, ces aménagements à usage de protection acoustique pourront être implantés en limite de l'emprise publique.

En dernier lieu, pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles, des adaptations pourront être envisagées. Dans ce cas, les ouvrages de protection acoustique devront avoir un caractère végétal dominant, afin d'assurer une meilleure insertion et requalification des abords de la RD 10.

## **ARTICLE AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être jamais inférieure à 4 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants.

Les piscines doivent être obligatoirement implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

## **ARTICLE AU1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### Pour les habitations existantes en zone AUE :

L'extension projetée d'une construction à usage d'habitation doit être obligatoirement réalisée en continuité avec l'habitation existante.

Les annexes à l'habitation complémentaires aux constructions à usage d'habitation existante doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale.

## ARTICLE AU1.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 7% de la superficie du terrain.

Le C.E.S. n'est pas applicable aux opérations ou aux aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure, à condition de justifier d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Un dépassement de 20% du CES affecté à un terrain est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Dans les sous-secteurs concernés par une mixité sociale, les emprises au sol sont fixées à :

Sous-secteur	% d'emprise au sol
AU1 MS 2	45%
AU1 MS 8	20%
AU1 MS 14	50%

## ARTICLE AU1.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 8 m.

Dans le sous-secteur AU1 MS 14, la hauteur totale des constructions est limitée à 11 mètres. Cette hauteur peut-être portée à 13 mètres lorsque le terrain d'assiette naturel d'implantation de la construction est en pente.

## ARTICLE AU1.11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol 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.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette de couleurs jointe en annexe du PLU).

2) Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la conservation des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

3) Les menuiseries en P.V.C. ou en alu sont autorisées à condition qu'elles respectent les recommandations architecturales annexées au PLU.

Les menuiseries seront peintes selon la palette de couleurs annexée au PLU.

4) Les toitures :

- Les toitures seront traditionnelles avec une pente de 33% maximum, couvertes de tuiles rondes romanes ou similaires de teinte uniforme, et comporteront un rang de génoise par niveau. Les génoises seront réalisées en tuiles rondes (les éléments préfabriqués sont strictement interdits).

- Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à

nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant. Elles doivent être soit végétalisées, soit accessibles et aménagées.

- Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
    - être accessible de plain-pied, à partir d'une pièce d'habitation,
    - être inscrite dans la pente des toitures,
    - couvrant moins de 15% de la superficie totale de la couverture.
  - D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquels le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'ils s'insèrent dans le tissu environnant.
- 5) Les capteurs solaires et les climatiseurs devront s'intégrer dans le site. Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit et limités à 30% de la surface de la toiture.

6) Les clôtures :

6.1 Nature :

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les portails doivent être de formes simples.

Les clôtures peuvent être constituées par:

- un mur plein, obligatoirement enduit,
- un mur bahut enduit avec grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 0.80m, ou réalisé avec un système de claire voie,
- un simple grillage.

Les grillages doublés de canisse ou tendus d'éléments plastifiés ou de même nature sont strictement interdits.

6.2 Hauteur :

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse d'1 m le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 m et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

En limite séparative, en cas de dénivelé supérieur à 1 m, la hauteur visible de la clôture est limitée à 2 m et ne devra comporter aucune autre partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne devra pas excéder 0,80 m.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Exclusivement en bordure de la RD 10, la partie du terrain comprise entre la limite d'emprise publique et l'ouvrage de protection acoustique devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager qui permettra la préservation et la valorisation paysagère des lieux avoisinants.

Des dispositions différentes aux paragraphes 1 à 6 pourront être applicables dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, s'insérant dans l'environnement et remplissant les critères de performance énergétique. Ces constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE AU1.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

Pour le stationnement des véhicules légers :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété.  
Dans le cas de lotissements de type pavillonnaire, des aires de stationnement doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'un emplacement par lot.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

Pour le stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins 5 logements : une place par logement.
- Pour les constructions à destination d'activités et/ou d'équipements d'une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Dans le sous-secteur AU1 MS14 : 0.75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins et 1.5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus avec une surface minimale de 3m<sup>2</sup> ainsi que 3 m<sup>2</sup> pour les commerces.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois le nombre de places de stationnement pourra être modulé suivant la nature de l'activité envisagée.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à organiser pour le stationnement des véhicules utilitaires réservés à l'activité de ces établissements.

Les travaux de restauration qui sont tributaires de la délivrance d'une autorisation administrative réglementaire et qui réaffectent ou transforment les locaux à des fins habitables, commerciales, professionnelles ou artisanales sont soumis aux dispositions précitées.

Si toutefois la réalisation d'aire de stationnement est impossible, il sera fait application de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE AU1.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour les besoins de construction doivent être remplacés.

Pour les nouvelles constructions, au minimum 40% de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts plantés de pleine terre. Dans le sous-secteur AU1 MS14 seulement les 2/3 des 40% d'espaces vert seront traités en pleine terre.

Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés et plantés, ils doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. A ce titre il devra être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

La délivrance des autorisations d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation ou

au maintien d'espaces verts, eu égard à l'importance du projet.

#### **ARTICLE AU1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### **ARTICLE AU1.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

## CHAPITRE II - ZONE AU1H

### Rappel du caractère de la zone

La zone AU1H correspond au secteur de l'Héritière qui fait l'objet d'une première tranche opérationnelle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), et sera urbanisée à court terme sous condition que la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permette de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants.

Elle a une vocation mixte de centre de vie recevant des équipements publics, des habitations et des activités de proximité liées au fonctionnement de la zone, un espace public destiné à une place de marché et des petits commerces.

Elle est composée de 3 secteurs :

- **le secteur AU1Ha** : zone affectée à l'habitation collective ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel : équipements publics, commerces, services d'intérêts collectifs. Cette zone est divisée en 3 sous-secteurs : AU1Ha1, AU1Ha2 et AU1Ha3.
- **le secteur AU1Hb** : zone affectée à l'habitation collective, cette zone est divisée en 3 sous-secteurs : AU1Hb1, AU1Hb2, AU1Hb3.
- **le secteur AU1Hc** : zone affectée à l'habitation individuelle et divisée en trois sous-secteurs, AU1Hc1 AU1Hc2 et AU1Hc3.

La zone AU1H est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui précisent les conditions de sa constructibilité : l'OAP de secteur n°3 et l'OAP d'aménagement n°3.

La zone AU1H est concernée par une servitude de mixité sociale n°1 imposant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

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

### ARTICLE AU1H.1 – TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol non mentionnées à l'article AU1H.2.

- Les constructions à usage industriel
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article AU1H.2
- Les habitations légères et de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le stationnement isolé ou collectif des caravanes
- Les carrières
- Les constructions et installations à usage d'élevage ou de gardiennage d'animaux non directement lié aux besoins familiaux et de nature à procurer au voisinage des nuisances inacceptables et contraires à la réglementation en vigueur.
- Les parcs d'attractions
- Les constructions ou installations à usage agricole.
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf s'ils sont nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et équipements.

- Les dépôts (épaves, véhicules, caravanes, ferrailles, matériaux...) et décharges de toute sorte, hormis les dépôts d'hydrocarbures sous certaines conditions.
- Les abris à caractère précaire quelles que soient leur nature et leur destination.
- Les lotissements à usage d'activités.

## **ARTICLE AU1H.2 – TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées en zone AU1H sous conditions :

- Les piscines et leurs dépendances liées à une construction existante à usage d'habitation, conformément aux dispositions du présent chapitre.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées, à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à une utilisation de chauffage et de climatisation.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage autre que l'habitation, à condition de ne pas entraîner la réalisation ou l'extension d'équipements à la charge de la collectivité publique et qu'elles restent dans les limites constructibles admises aux articles AU1H.7, AU1H.8 et AU1H.10
- Les constructions à usage d'équipement public.
- Les lotissements et les constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
- La réalisation de ces opérations sera dérogatoire de l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

En sous-secteur AU1Hc1 et AU1Hb1 sont aussi autorisées :

- Les constructions neuves dès lors qu'une seule construction à usage d'habitation est autorisée sur un même terrain foncier.
- Les constructions à usage d'habitation comportant plus d'un logement sous réserve que ces logements soient desservis par une seule entrée commune.
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules, à condition que la surface hors œuvre brute totale n'excède pas 60m<sup>2</sup> pour l'ensemble de ces constructions.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la mixité sociale :

La zone AU1H est concernée en partie par une servitude de mixité sociale n°1 imposant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AU1H.3 – ACCES ET VOIRIE

- 1- Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi ils doivent avoir une largeur minimale de 4m libre de tout obstacle (trottoirs, fossés, poteaux, pylônes, arbres...).

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant le retournement des véhicules de secours.

- 2- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

- 3- Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au code civil. Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres. Ils doivent offrir une visibilité convenable. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire, l'accès devra être réalisé en un seul point.

### ARTICLE AU1H.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante.

#### 2- Assainissement

##### 2-1 - Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

##### 2-2 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil et du SAGE du Bassin versant de l'Arc.

De façon générale, les aménagements permettront de favoriser les écoulements sur les voiries traversant la ZAC, en particulier dans le sens Nord-Sud qui est le sens des écoulements naturels. Avec des bordures de voiries de 20 cm de hauteur, la capacité hydraulique des voiries estimée permet de canaliser l'essentiel des ruissellements exceptionnels.

Pour éviter les entrées d'eau dans les habitations, les pentes des terrains et jardins seront systématiquement orientées vers les voiries et non vers les constructions.

Des aménagements ou ouvrages peuvent être imposés pour permettre un meilleur écoulement des eaux de ruissellement générées par l'aménagement du terrain d'assiette du projet et par les constructions projetées. Ces aménagements ou ouvrages seront alors à la charge du pétitionnaire et réalisés sur le terrain d'assiette du projet, ou en limite de celui-ci.

Dans les sous-secteurs AU1Hc1, AU1Hb1, les premiers planchers des habitations seront surélevés de 30cm par rapport au terrain naturel.

### **3- Electricité et télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques sont exigés en souterrain. Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite selon des techniques discrètes d'aménagement c'est à dire par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles

Pour les projets à usage d'habitation collective ou individuelle de 12 logements et plus et les projets à vocation d'activités de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, la réalisation des équipements nécessaires au raccordement aux réseaux des communications électroniques est obligatoire (hors zones AU1Hb1 et AU1Hc1).

### **4- Télévision et télédistribution**

Les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

Sur les immeubles collectifs, les antennes et antennes paraboliques individuelles sont interdites.

## **ARTICLE AU1H.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU1H.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, à l'exception des terrains recevant des équipements publics, doivent être implantées à une distance minimale de la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à l'alignement, saufs indications d'alignement strict figurant au document graphique.

Dans le secteur AU1Ha et AU1Hb, les constructions avec activités ou équipements à rez-de-chaussée seront implantées à l'alignement de la place publique et de l'allée piétonnière (cf. alignement strict figurant au document graphique).

Pour tous les secteurs, les ouvrages en saillie de 1,50 m maximum seront autorisés sur ces alignements à partir du 1er étage.

Pour tous les secteurs, les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE AU1H.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à 4m.
- L'implantation contre les limites séparatives est autorisée lorsque la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie.
- Les constructions dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4m peuvent être implantées contre la limite séparative.

En sous-secteur AU1Hb1 :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 4m sans être inférieure à 4 m .

Pour tous les secteurs : les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE AU1H.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Pour le secteur AU1Hc2, les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance de 2m au minimum.  
Pour les autres secteurs, les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance minimale de la moitié de leur hauteur et de 4 m au minimum.
2. Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2 m par rapport aux constructions.

## **ARTICLE AU1H.9 – EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette dans les secteurs AU1Ha1, AU1Ha2, AU1Ha3, AU1Hb1, AU1Hb2, AU1Hb3 et AU1Hc1.
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface du terrain d'assiette dans les secteurs AU1Hc2 et AU1Hc3.
- Les constructions en sous-sol sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

## **ARTICLE AU1H.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est la moyenne obtenue entre les différences d'altitude entre l'égout de toiture (ou le sommet de l'acrotère) avec le terrain naturel le plus haut et le plus bas, pris à l'aplomb de la façade.

Les équipements techniques de superstructure, machinerie d'ascenseur, conduit de ventilation, souche de cheminée, ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur du faîtage ou de 1,50 m le sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture

ne doit pas être supérieure à :

- En sous-secteur AU1Ha1 et AU1Ha3 : 14,5 m ;
- En sous-secteur AU1Ha2, AU1Hb2, AU1Hb3 : 11,5m
- En sous-secteur AU1Hb1, AU1Hc1, AU1Hc2, AU1Hc3 : 7m

## ARTICLE AU1H.11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant sans toutefois exclure la création architecturale contemporaine.

Dans les secteurs AU1Ha et AU1Hb :

- Les toitures seront en toitures terrasses soit végétalisées, soit accessibles et aménagées; sur les toitures accessibles est autorisée l'édification d'annexes et de locaux techniques.
- Les toitures pourront aussi être traditionnelles avec une pente de 33% maximum, couvertes de tuiles rondes de terre cuite, de teinte ocre clair.

Dans les autres secteurs :

- Les toitures seront traditionnelles avec une pente de 33% maximum, couvertes de tuiles rondes de terre cuite, de teinte ocre clair
- Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant. Elles doivent être soit végétalisées, soit accessibles et aménagées.
- D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquels le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'ils s'insèrent dans le tissu environnant.

Pour tous les secteurs :

- On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au Sud.
- Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés et devront être intégrés de manière à limiter leur impact-visuel. Ils seront dans le plan de la toiture. Les ossatures indépendantes, posées sur toiture et inclinées à 45° sont interdites.

- Les clôtures :

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les portails doivent être de forme simple.

Dans les secteurs AU1Ha1, AU1Ha2, AU1Hb1, AU1Hb2, et AU1Hb3 les clôtures situées sur voies seront en murs pleins prolongeant le bâti ou en grilles métalliques en fers pleins peint en noir et d'une hauteur maximum de 2 m.

Dans les secteurs AU1Hc1 et AU1Hc2, les clôtures situées sur voies seront en murs pleins et d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Les clôtures situées entre deux parcelles, sur les limites séparatives seront constituées de grillage galvanisé d'une hauteur maximum de 2 m obligatoirement intégrées à de la végétation (haie végétale, espaliers..).

## ARTICLE AU1H.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvres des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

### - Secteur AU1Ha :

- pour les constructions à usage d'habitations sociales, 1 place par logement en sous-sol.
- pour les constructions à usage d'habitations destinées à l'accession, 2 places de stationnement par logement aménagées en sous-sol
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en surface ou en sous-sol
- pour les établissements destinés à l'hébergement collectif (foyer ...) une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en surface ou en sous-sol.

### - Secteurs AU1Hb1 :

- Pour les constructions à usage d'habitations sociales, 2 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitations destinées à l'accession, 2 places de stationnement par logement dont une, au moins, sera aménagée en sous-sol.

### - Secteur AU1Hb2 et AU1Hb3 :

- pour les constructions à usage d'habitations sociales, 1 place par logement.
- pour les constructions à usage d'habitations destinées à l'accession, 2 places de stationnement par logement dont une, au moins, sera aménagée en sous-sol.
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en surface ou en sous-sol

- Secteur AU1Hc : 2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte et aménagée sur la propriété.

Dans les secteurs AUHa et AU1Hb (hors AU1Hb1) destinés à l'habitat collectif :

- un abri à vélo sécurisé sera aménagé pour chaque ensemble d'habitation, chaque bâtiment accueillant un service public ou d'intérêt général et chaque construction à usage de commerce et d'artisanat.
- 10% des places de stationnement seront dotées des équipements nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Pour les ensembles d'habitation, ces équipements permettent un décompte individualisé de la consommation électrique.

## ARTICLE AU1H.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non affectés aux constructions, aux stationnements et à leur desserte, doivent être aménagés et plantés en pleine terre et représenter un minimum de 25% de la surface du terrain constructible (hors zones AU1Hb1 et AU1Hc1). Ils doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement.

A ce titre il devra être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement extérieures.

### **ARTICLE AUH1.14 –SURFACES CONSTRUCTIBLES AUTORISÉES**

- En sous-secteur AU1Ha1 : 9000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- En sous-secteur AU1Ha2 : 5000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- En sous-secteur AU1Hb1 : 1440 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- En sous-secteur AU1Hb2 : 3500 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- En sous-secteur AU1Hb3 : 4500 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- En sous-secteur AU1Hc1 : 1700m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- En sous-secteur AU1Hc2 : 4000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

La surface constructible n'est pas plafonnée pour les constructions d'équipements publics, bâtiments publics scolaires, universitaires ou d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE AUH1.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

## CHAPITRE III – ZONES AU DEDIEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

### Rappel du caractère de la zone

Les zones AU dédiées aux activités économiques comprennent 2 secteurs :

- AUE correspondant à la future zone d'activités économiques de Château Blanc ;
- AU<sub>p</sub> dédié à l'exploitation d'un parc photovoltaïque.

Le secteur AUE est soumis au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP de secteur n°4) qui précise les conditions de sa constructibilité.

Le secteur AUE est soumis au respect du Cahier des charges du Parc d'Activités de Château Blanc annexé au présent règlement.

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

#### ARTICLE AU.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU.2.

#### ARTICLE AU.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées sous conditions :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif, conformément aux dispositions du présent chapitre ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier ;
- Les divisions foncières effectuées en application de l'article L 111-5-2 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable, ce secteur nécessitant une protection particulière de son site et de son paysage en raison de son potentiel de densification ;

Dans le secteur AUE sont autorisées :

- Les constructions à usage d'activités économiques industrielles, artisanales et tertiaires ;
- Les activités commerciales et de services complémentaires aux activités économiques développées dans la zone.

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères du Parc d'Activités Economiques de Château blanc s'impose au secteur AUE. Celui-ci est annexé au présent règlement du PLU.

Pour les constructions existantes :

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation légalement

autorisées de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans changement de leur destination, sans excéder 30% de la surface de plancher existante, avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher extension comprise. L'extension doit être accolée à l'habitation principale ;

- L'extension mesurée des constructions à usage autre que l'habitation à condition de ne pas entraîner la réalisation ou l'extension d'équipements à la charge de la collectivité publique et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les annexes aux habitations existantes, dans les conditions ci-dessus visées, à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, toutes annexes confondues et qu'elles soient réalisées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale ;
- Les piscines liées à une construction existante à usage d'habitation, dans les conditions ci-dessus visées au premier alinéa du présent paragraphe, dans la limite d'une seule piscine par habitation. Les dépendances des piscines ne doivent pas excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur AUp, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

- Les installations et constructions de toute nature, nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol, à l'exception des constructions à destination d'habitation.
- La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol.
- Les clôtures.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.
2. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

#### 3. Accès

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable.

Dans le cas de constructions comportant plusieurs activités, un seul accès unique à la propriété est autorisé depuis la voie.

4. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui

présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5. Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire, l'accès devra être réalisé en un seul point.
6. Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.
7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

## **ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau**

En secteur AUE, toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante.

Non réglementé en secteur AUp.

### **2- Assainissement**

#### **2-1- Eaux usées :**

En secteur AUE :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### **2-2- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil et du SAGE du Bassin versant de l'Arc.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle ou en limite de celle-ci, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

### **3- Electricité et télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

En secteur AUE, la réalisation des équipements nécessaires au raccordement aux réseaux des communications électroniques est obligatoire.

### **4- Télévision et télédistribution**

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures.

A défaut, elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

## **ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

En secteur AUp :

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 4 m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

En secteur AUE :

L'implantation des constructions devra respecter une logique de cohérence et d'harmonie. Pour cela, les constructions principales (hors installation et structure technique particulière) devront s'implanter à 6 mètres des emprises publiques. Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres (en tout point) des emprises publiques.

Les clôtures doivent être implantées à 1 mètre minimum des emprises publiques.

## **ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être jamais inférieure à 4 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants.

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

Non réglementé.

Pour les habitations existantes en zone AUE :

L'extension projetée d'une construction à usage d'habitation doit être obligatoirement réalisée en continuité avec l'habitation existante.

Les annexes à l'habitation complémentaires aux constructions à usage d'habitation existante doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale.

## **ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL**

En secteur AUE, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

En secteur AUp : non réglementé.

## ARTICLE AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur AUE, la hauteur totale à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 11 m.

En secteur AUp, la hauteur totale à l'égout du toit des locaux techniques, mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 4 m.

Sur les secteurs AUE et AUp, des hauteurs supplémentaires pourront être admises pour les superstructures et autres édifices techniques ponctuels qui seraient nécessaires aux activités. Ce caractère de nécessité devra alors être démontré.

## ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol 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.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette de couleurs jointe en annexe du PLU).

En secteur AUp, les façades des bâtiments techniques (onduleurs) devront utiliser des matériaux et teintes des façades en cohérence avec le paysage et le bâti environnant. Les bâtiments préfabriqués sans aucun de traitement de façades seront interdits

En secteur AUE, l'aspect extérieur de toute construction devra satisfaire aux exigences architecturales et paysagères précisés dans le Cahier des Charges du Parc d'Activités de Château Blanc.

- 2) Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la conservation des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

### 3) Les toitures

En secteur AUp : non réglementé.

En secteur AUE :

- Les toitures devront être architecturalement traitées avec la même attention que le reste du bâtiment. Les édifices techniques hors antennes et superstructures (ventilation, etc.) devront être non visibles depuis l'extérieur (intégrés sous-toitures ou dissimulés dans des enclos appropriés).
- Les toitures seront de type «toiture plate» ou observeront une pente faible.
- Les couvertures en tuiles sont interdites.
- Tout autre type de matériaux de toitures est autorisé (toitures zinc, végétalisées, terrasses, verrières, photovoltaïque, polycarbonate, etc.)

- 4) Les capteurs solaires et les climatiseurs devront s'intégrer dans le site. Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit.

### 5) Les clôtures :

#### 5.1 Nature :

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les portails doivent être de formes simples.

En secteur AUE : les clôtures devront se conformer aux prescriptions du Cahier des charges de la zone annexé au présent règlement du PLU.

En secteur AUp : les clôtures doivent être constituées par un simple grillage. Elles doivent

être hydrauliquement et écologiquement perméables, avec maille de minimum 15 cm x15 cm en partie basse ou passages à faune régulièrement installés de 15 cm x70 cm.

#### 5.2 Hauteur :

En secteur AUE, les clôtures en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80m et devront être doublées de haies vives.

En secteur AUp, la hauteur maximale des clôtures ne doivent pas excéder 3 mètres.

#### 6) Eclairages

En secteur AUp, seuls les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone sont autorisés. L'éclairage permanent du site est proscrit. L'éclairage des abords de la zone est proscrit.

Les éclairages émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70° maximum par rapport à la verticale. Seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. L'abat-jour doit être total, le verre plat et non éblouissant. L'éclairage est préférentiellement fixé en façade des constructions ou orienté vers celles-ci.

La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 3 mètres.

Des dispositions différentes aux paragraphes 1 à 6 pourront être applicables dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, s'insérant dans l'environnement et remplissant les critères de performance énergétique. Ces constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

#### Dispositions particulières au secteur AUE :

Il est exigé :

- 1 place véhicule léger pour 3 personnes travaillant sur le site
- 1 place deux-roues pour 3 personnes travaillant sur le site. Chaque emplacement devra avoir une emprise minimale de 1,5 m<sup>2</sup>.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées, des aires de manœuvre des poids lourds, des bandes circulables et accès, etc.).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois le nombre de places de stationnement pourra être modulé suivant la nature de l'activité envisagée.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à organiser pour le stationnement des véhicules utilitaires réservés à l'activité de ces établissements.

Les travaux de restauration qui sont tributaires de la délivrance d'une autorisation administrative réglementaire et qui réaffectent ou transforment les locaux à des fins habitables, commerciales, professionnelles ou artisanales sont soumis aux dispositions précitées.

Si toutefois la réalisation d'aire de stationnement est impossible, il sera fait application de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Dispositions particulières au secteur AUp :

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.

### **ARTICLE AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés et plantés, ils doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales. Les essences locales autorisées dans le secteur AUE sont précisées dans le Cahier des Charges de la zone annexé au présent règlement.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. A ce titre il devra être planté un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

La délivrance des autorisations d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation ou au maintien d'espaces verts, eu égard à l'importance du projet.

En secteur AUE, pour les nouvelles constructions, au minimum 40% de la surface des terrains doivent être traités en espaces perméables.

En cas d'impossibilité technique, financière ou opérationnelle, une dérogation pourra être accordée sous réserve de mesures compensatoires de type rétention hydraulique à la parcelle paysager, enrobé drainant, toitures végétalisées.

En secteur AUp, maintenir ou replanter (si besoin) des espaces de garrigue au sein du parc photovoltaïque.

### **ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **ARTICLE AU.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

En secteur AUE :

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

## CHAPITRE IV - ZONE AU2

### Rappel du caractère de la zone

La zone AU2 est une zone d'urbanisation future « stricte ». Son ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU.

La zone AU2 comprend un secteur particulier, le secteur AU2d1 situé dans le périmètre de la ZAC de l'Héritière, qui sera urbanisé à plus long terme.

La zone AU2 comporte quelques terrains compris dans le périmètre du site inscrit et soumis à la législation correspondante.

La zone AU2 est partiellement concernée par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite d'Aménagement n°4.

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

#### ARTICLE AU2.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.2.

#### ARTICLE AU2.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées dans toute la zone AU2 sous conditions :

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50 m<sup>2</sup>, sans que la surface totale n'excède 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sans changement de leur destination et à condition que l'extension soit accolée à l'habitation existante;
- L'extension mesurée des constructions à usage autre que l'habitation à condition de ne pas entraîner la réalisation ou l'extension d'équipements à la charge de la collectivité publique et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, sans excéder 20% de l'emprise au sol existante ;
- Les annexes aux habitations existantes, dans les conditions ci-dessus visées, à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, toutes annexes confondues et qu'elles soient réalisées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale ;
- Les piscines et leurs dépendances liées à une construction existante à usage d'habitation, dans les conditions ci-dessus visées au premier alinéa du présent paragraphe, dans la limite d'une seule piscine par habitation. Les dépendances des piscines sont limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. En outre, sur les terrains situés dans le périmètre du site inscrit, les piscines doivent également se conformer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.
- Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier ;

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AU2.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.
2. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Accès  
Pour être constructible un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil.  
Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable.  
Dans le cas de constructions comportant plusieurs logements, un seul accès unique à la propriété est autorisé depuis la voie.
4. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire, l'accès devra être réalisé en un seul point.
6. Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.
7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### ARTICLE AU2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante.

#### 2- Assainissement

##### 2-1- Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, en cohérence avec le zonage d'assainissement et la carte d'aptitude des sols à l'ANC figurant en annexe du PLU, et sous réserve de l'aptitude des sols du terrain naturel à l'assainissement non collectif, déterminée après étude de sol à la parcelle, avec notamment la réalisation de tests de perméabilité, au regard de la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions mesurées d'habitations existantes admises à l'article AU2.2 lorsqu'elles n'engendrent pas des eaux usées supplémentaires.

Ce dispositif devra être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risque de contamination ou de pollution des eaux. Il devra notamment être implanté à une distance minimale de 35m par rapport aux forages d'alimentation en eau potable.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

### **2-2- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil et du SAGE du Bassin versant de l'Arc.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle ou en limite de celle-ci, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

### **3- Electricité et télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

### **4- Télévision et télédistribution**

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures.

A défaut, elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

## **ARTICLE AU2.5 - – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 4 m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

Les clôtures doivent être implantées à 1 mètre minimum des emprises publiques. La bande

située entre les emprises publiques et les clôtures doit être végétalisée.

Les ouvrages de protection acoustique, exclusivement en bordure de la RD 10, visés à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, devront s'implanter à une distance minimale de l'emprise publique de 2 m. En cas de réalisation de merlons de terre végétalisés, ces aménagements à usage de protection acoustique pourront être implantés en limite de l'emprise publique.

En dernier lieu, pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles, des adaptations pourront être envisagées. Dans ce cas, les ouvrages de protection acoustique devront avoir un caractère végétal dominant, afin d'assurer une meilleure insertion et requalification des abords de la RD 10.

## **ARTICLE AU2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être jamais inférieure à 4 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants.

Les piscines doivent être obligatoirement implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

## **ARTICLE AU2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

Pour les habitations existantes en zone AUE :

L'extension projetée d'une construction à usage d'habitation doit être obligatoirement réalisée en continuité avec l'habitation existante.

Les annexes à l'habitation complémentaires aux constructions à usage d'habitation existante doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale.

## **ARTICLE AU2.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 8 m.

## **ARTICLE AU2.11 - ASPECT EXTERIEUR**

- 1) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol 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.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette de

couleurs jointe en annexe du PLU).

- 2) Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la conservation des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- 3) Les menuiseries en P.V.C. ou en alu sont autorisées à condition qu'elles respectent les recommandations architecturales annexées au PLU.  
Les menuiseries seront peintes selon la palette de couleurs annexée au PLU.

4) Les toitures :

- Les toitures seront traditionnelles avec une pente de 33% maximum, couvertes de tuiles rondes romanes ou similaires de teinte uniforme, et comporteront un rang de génoise par niveau. Les génoises seront réalisées en tuiles rondes (les éléments préfabriqués sont strictement interdits).
- En dehors du site inscrit, les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant. Ces terrasses ne devront pas porter atteinte aux perspectives vues depuis les voies du village et depuis le château de la Reine Jeanne. Elles doivent être soit végétalisées, soit accessibles et aménagées.
- Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
  - o être accessible de plain-pied, à partir d'une pièce d'habitation,
  - o être inscrite dans la pente des toitures,
  - o couvrant moins de 15% de la superficie totale de la couverture.
- D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquels le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'ils s'insèrent dans le tissu environnant.
- Les capteurs solaires et les climatiseurs devront s'intégrer dans le site. Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit et limités à 30% de la surface de la toiture.

5) Les clôtures :

5.1 Nature :

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les portails doivent être de formes simples.

Les clôtures peuvent être constituées par:

- un mur plein, obligatoirement enduit,
- un mur bahut enduit avec grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 0.80m, ou réalisé avec un système de claire voie,
- un simple grillage.

Les grillages doublés de canisse ou tendus d'éléments plastifiés ou de même nature sont strictement interdits.

5.2 Hauteur :

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse d'1 m le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 m et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

En limite séparative, en cas de dénivelé supérieur à 1 m, la hauteur visible de la clôture est limitée à 2 m et ne devra comporter aucune autre partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne devra pas excéder 0,80 m.

D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Exclusivement en bordure de la RD 10, la partie du terrain comprise entre la limite d'emprise publique et l'ouvrage de protection acoustique devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager qui permettra la préservation et la valorisation paysagère des lieux avoisinants.

Outre les dispositions ci-dessus, les terrains situés dans le périmètre du site inscrit devront faire application également de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Des dispositions différentes aux paragraphes 1 à 5 pourront être applicables dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, s'insérant dans l'environnement et remplissant les critères de performance énergétique. Ces constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE AU2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

## **ARTICLE AU2.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour les besoins de construction doivent être remplacés.

Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés et plantés, ils doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement.

## **ARTICLE AU2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

# TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE I - ZONE A

### Rappel du caractère de la zone

La zone A recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles support d'une activité économique de production.

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

#### ARTICLE A.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.

#### ARTICLE A.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés aux conditions fixées ci-dessous:

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les aménagements destinés à la vente directe des produits issus de l'exploitation agricole, à condition d'être créés dans une construction existante et à condition que leur surface maximale n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont 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 de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire,
- A condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, ainsi que de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles :
  - L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation légalement autorisées de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans changement de leur destination, sans excéder 30% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher extension comprise, et que l'extension soit accolée à l'habitation existante ;
  - Les annexes des constructions existantes, ci-dessus visées, si elles sont de taille modérée par rapport à la surface de la construction correspondante et si leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, toutes annexes confondues.
  - Les piscines et leurs dépendances liées à une construction à usage d'habitation existante, dans les conditions ci-dessus visées, dans la limite d'une piscine par habitation et à condition que l'emprise au sol des dépendances reste inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier,
- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les constructions ou modes d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi, ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.
2. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Accès  
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil. Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres. Ils doivent offrir une visibilité convenable.  
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.
5. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
6. Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire, l'accès devra être réalisé en un seul point.

### ARTICLE A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

#### 2- Assainissement

##### 2.1 Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, en cohérence avec le zonage d'assainissement et la carte d'aptitude des sols à l'ANC figurant en annexe du PLU, et sous réserve de l'aptitude des sols du terrain naturel à l'assainissement non collectif, déterminée après étude de sol à la parcelle, avec notamment la réalisation de tests de perméabilité, au regard de la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande

d'autorisation d'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions mesurées d'habitations existantes admises à l'article AU2.2 lorsqu'elles n'engendrent pas des eaux usées supplémentaires.

Ce dispositif devra être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risque de contamination ou de pollution des eaux. Il devra notamment être implanté à une distance minimale de 35m par rapport aux forages d'alimentation en eau potable.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé publique.

## **2.2 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil et du SAGE du Bassin versant de l'Arc.

Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle ou en limite de celle-ci, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

## **3 Electricité et télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

## **4 Télévision et télédistribution**

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures. A défaut, elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

## **ARTICLE A.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la

distance minimale d'implantation de 5m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

Les ouvrages de protection acoustique, exclusivement en bordure de la RD 10 et de l'autoroute A8, visés à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, devront exclusivement être réalisés en merlons de terre végétalisés.

Le long de la RD10, ces ouvrages pourront être implantés en limite de l'emprise publique mais ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 m.

## **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m. Cette distance minimale est ramenée à 3 m dans le cas de l'extension d'une construction existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Non réglementé.

Pour les habitations existantes en zone AUE :

L'extension projetée d'une construction à usage d'habitation doit être obligatoirement réalisée en continuité avec l'habitation existante.

Les annexes à l'habitation complémentaires aux constructions à usage d'habitation existante doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale.

## **ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser :

- Pour les habitations : 8 mètres
- Pour les autres constructions : 12 mètres.
- Pour les annexes des constructions : 2,50 mètre

La hauteur des superstructures ponctuelles, des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toute polychromie agressive est interdite.

Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette des couleurs jointe en annexe). Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.

2. Les clôtures auront un caractère végétal dominant. Leur hauteur visible ne doit pas excéder 2m, elles seront exclusivement constituées de grillage sans aucune partie maçonnée, autre qu'éventuellement un mur bahut dont la hauteur visible ne pourra excéder 0,50 m. D'une façon générale les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage, dans ces cas elles devront être constituées uniquement de grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 2 m ou à défaut d'un mur bahut dont la hauteur visible n'excédera pas 0,50 m.
3. Exclusivement en bordure de la RD 10 et de l'autoroute A8, la partie du terrain comprise entre la limite d'emprise publique et l'ouvrage de protection acoustique devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager qui permettra la préservation et la valorisation paysagère des lieux avoisinants.
4. Les toitures terrasses sont interdites.  
Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
  - être accessibles de plain-pied, à partir d'une pièce d'habitation,
  - être inscrites dans la pente des toitures,
  - couvrant moins de 15% de la superficie totale de la couverture.
5. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures seront en tuiles rondes, romanes ou similaires, de teinte uniforme. Les génoises seront réalisées en tuiles rondes.  
Pour les autres constructions, l'aspect extérieur des toitures devra contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
6. Les capteurs solaires et les climatiseurs devront s'intégrer dans le site.  
Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit et limités à 30% de la surface de la toiture.

## **ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations d'arbres de haute tige ou la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés.

## **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## **ARTICLE A.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

# TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE I – ZONE N

### Rappel du caractère de la zone

La zone N concerne les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré. Il s'agit d'une zone non équipée où existent quelques constructions et où les possibilités d'évolution sont maîtrisées pour maintenir son caractère naturel.

La zone N comprend trois secteurs particuliers :

- Nh, correspondant au Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL), hameau de Château Blanc,
- Ni, secteur soumis au risque inondation, déterminé en fonction du Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRI). Dans ce secteur il est notamment fait application des règles prévues au PPRI.
- Nl, correspond aux secteurs aménagés pour la pratique du moto-cross de la Plaine du Cimetière ;

La zone N comporte des terrains compris dans le périmètre du site inscrit et soumis à la législation correspondante.

La zone N est partiellement soumise à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite d'Aménagement n°1 « Maralouine-Bourret ».

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

### ARTICLE N.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.

### ARTICLE N.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, ainsi que de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines, à la protection et à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies, à condition qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidences ou d'activités économiques,
- Les constructions et installations d'intérêt général, conformément aux dispositions du présent chapitre,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général,
- Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au

fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier,

- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire.
- A l'exception des secteurs Ni et NI :
  - l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation légalement autorisées de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans changement de leur destination, sans excéder 30% de la surface de plancher existante, avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher extension comprise. L'extension doit être accolée à l'habitation principale.
  - Les annexes des constructions existantes, ci-dessus visées, si elles sont de taille modérée par rapport à la surface de la construction correspondante et si leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, toutes annexes confondues.
  - Les piscines et leurs dépendances liées à une construction existante, dans les conditions ci-dessus visées, à usage d'habitation, dans la limite d'une piscine par habitation et à condition que l'emprise au sol des dépendances reste inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

En secteur Nh, sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, ainsi que de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition de s'inscrire dans la continuité des habitations existantes.

Toute opération de plus de deux logements devra être réalisée sous forme d'habitat individuel groupé.

Dans le secteur Ni :

- les occupations et utilisations du sol autorisées sont précisées dans le PPRI en fonction de la zone où se trouve chaque terrain (zone bleue ou rouge).
- les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec des poteaux distants d'au moins 2m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Les murs bahuts de soubassement et tout autre type de grillage que celui autorisé, ainsi que toute clôture végétale sont interdits.

Dans le secteur NI :

- Les aménagements au sol liés directement à l'activité de moto cross à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi, ils doivent avoir une largeur minimale de 4m.
- 2) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent, et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 3) Accès  
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil.  
Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable.  
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 4) Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.
- 5) La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 6) Les accès nouveaux sur les voies départementales sont interdits s'il existe une possibilité autre. Dans le cas contraire, l'accès sera réalisé en un seul point.
- 7) Seules peuvent être créées les voies privées nécessaires à la desserte des exploitations et domaines visés à l'article N1.2.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à la zone NI.

Dans le secteur Ni :

Les voies d'accès doivent être situées à plus de 1m au dessus de la côte de référence, être équipées d'ouvrage de décharge permettant l'écoulement de la crue de référence, être protégées de l'érosion et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

## **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante, à l'exception de la zone NI.

### **2- Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées :**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, en cohérence avec le zonage d'assainissement et la carte d'aptitude des sols à l'ANC figurant en annexe du PLU, et sous réserve de l'aptitude des sols du terrain naturel à l'assainissement non collectif, déterminée après étude de sol à la parcelle, avec notamment la réalisation de tests de perméabilité, au regard de la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions mesurées d'habitations existantes admises à l'article AU2.2 lorsqu'elles n'engendrent pas des eaux usées supplémentaires.

Ce dispositif devra être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risque de contamination ou de pollution des eaux. Il devra notamment être implanté à une distance

minimale de 35m par rapport aux forages d'alimentation en eau potable.

En secteur Nh, toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

## **2.2 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil et du SAGE du Bassin versant de l'Arc.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle ou en limite de celle-ci, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

## **3- Electricité et télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite selon des techniques discrètes d'aménagement c'est-à-dire par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

## **4-Télévision et télédistribution**

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures.

A défaut, elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

## **ARTICLE N.5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 5m est calculée par rapport au nouvel alignement défini

par l'emplacement réservé.

Toutefois les ouvrages de protection acoustique, exclusivement en bordure de la A8, visés à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, devront s'implanter à une distance minimale de l'emprise publique de 2 m.

En cas de réalisation de merlons de terre végétalisés, ces aménagements à usage de protection acoustique pourront être implantés en limite de l'emprise publique.

En dernier lieu, pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles, des adaptations pourront être envisagées. Dans ce cas, les ouvrages de protection acoustique devront avoir un caractère végétal dominant, afin d'assurer une meilleure insertion et requalification des abords de la A8.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à 5 m.

Toutefois, les extensions de constructions existantes pourront s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Pour les habitations existantes en zone AUE :

L'extension projetée d'une construction à usage d'habitation doit être obligatoirement réalisée en continuité avec l'habitation existante.

Les annexes à l'habitation complémentaires aux constructions à usage d'habitation existante doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale.

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé, à l'exception du secteur Nh.

En secteur Nh : l'emprise au sol des constructions est limité à 7% de la surface du terrain constructible.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne doit pas excéder 8 mètres.

Pour les annexes des constructions : 2,50 mètre maximum.

## **ARTICLE N.11 -ASPECT EXTERIEUR**

1- Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette des couleurs jointe en annexe du PLU). Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.

- 2- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, constitués uniquement de haies vives ou de grillage. Leur hauteur visible ne doit pas être supérieure à 2m. Les grillages doublés de canisses ou tendus d'éléments plastifiés ou autres de même type sont strictement interdits.

D'une façon générale, les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage. Dans ces cas, elles devront être constituées uniquement de grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 2m.

- 3- Les toitures terrasses sont interdites. Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes:
- être accessibles de plain-pied, à partir d'une pièce d'habitation ;
  - être inscrites dans la pente des toitures ;
  - couvrant moins de 15% de la superficie totale de la couverture.
- 4- Les toitures seront en tuiles rondes, romanes ou similaires, de teinte uniforme. Les génoises seront réalisées en tuiles rondes.
- 5- Les capteurs solaires et les climatiseurs devront s'intégrer dans le site. Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit et limités à 30% de la surface de la toiture.

## **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

Dans le secteur Ni, l'aménagement d'aires de stationnement situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

## **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations d'arbres de haute tige ou la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres et d'arbustes correspondant aux essences locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement.

En secteur Nh : Pour les nouvelles constructions, au minimum 40% de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts plantés de pleine terre.

## **ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## **ARTICLE N.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Commune de Ventabren



TERRITOIRE  
PAYS d' AIX

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification simplifiée n°1*

## BORDEREAU DES PIÈCES

N°	Désignation des pièces
1	<b>Rapport de présentation</b>
4	<b>Règlement</b>
4.1	Règlement graphique
4.1.1	Plan centre (1/2000)
4.2	Règlement écrit