

Communauté de Communes du Pays Tarusate

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



6 – REGLEMENT D'URBANISME

<u>Affaire :</u> 15-31e	<u>Phase :</u> APPROBATION	
PROJET DE PLUi ARRETE par délibération du Conseil Communautaire LE : 13 Décembre 2018	PROJET DE PLUi soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 03/06/2019 au 05/07/2019	PLUi APPROUVE par délibération du Conseil Communautaire LE : 26 Septembre 2019



Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

38, quai Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencememphore.fr



1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes du Pays Tarusate située dans le Département des Landes.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2.2 PAR AILLEURS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

- ✓ Les périmètres visés aux articles R 151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- ✓ L'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- ✓ Les articles d'ordre public L 111-6 à L 111-21 et L 111-23 à L 111-25 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - les droits des tiers en application du Code Civil,
 - la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
 - les plans de prévention du risque inondation, (PPRI) de Tartas,
 - les plans de prévention du risque technologique, (PPRT) de Rion des Landes et Lesgor.
- ✓ Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés en cours de validité.
- ✓ L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme,

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire intercommunal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- ✓ la **Zone UC**, zone urbaine de centralité se composant de :
 - un **secteur UCca** correspondant aux centres anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services,
 - un **secteur UCeca** correspondant aux extensions des centres anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services,
 - d'un **secteur UCcb** correspondant aux centres bourgs à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services.
 - un **secteur UCp** correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire,
 - un **secteur UCpp** correspondant aux parcs de propriétés qu'il convient de protéger,

- ✓ la **Zone UH**, zone urbaine de hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec les centralités,

- ✓ la **Zone US**, zone urbaine spécialisée se composant de :
 - un **secteur USa** correspondant à l'aérodrome de Rion des Landes et destiné aux activités liées à l'aéronautique,
 - un **secteur USec** destiné aux équipements collectifs
 - un **secteur USae** destiné aux activités économiques, (activités artisanales, commerciales ou de bureaux,...),
 - un **secteur USi** destiné aux activités industrielles,
 - un **secteur USSl** destiné aux activités de sport et de loisirs,
 - un **secteur USer** correspondant aux installations de production d'énergie renouvelable existantes.

- ✓ la **Zone AU**, zone à urbaniser se composant de :
 - un **secteur AUh1** correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat,
 - un **secteur AUh1a** correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat non desservis par l'assainissement collectif,
 - un **secteur AUh2** correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme après réalisation de l'assainissement collectif
 - un **secteur AUae** destiné aux activités économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux), sous la forme d'opérations organisées.
 - un **secteur AUer** destiné aux installations de production d'énergie renouvelable.
 - un **secteur AUéol** destiné aux installations de production d'énergie éolienne,

- ✓ la **Zone A**, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols avec :
 - un **secteur Aae** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'activités économiques situés en zone agricole,

- ✓ la **Zone N**, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :
 - un **secteur Na** correspondant aux airials soumis à prescriptions architecturales,
 - un **secteur Nae** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle,
 - un **secteur Nc** destiné aux carrières,
 - un **secteur Ncsl** destiné aux carrières et à vocation future de sport et de loisirs dans le cadre du réaménagement des sites après exploitation.
 - un **secteur Ncerf** destiné aux carrières et à vocation future de production d'énergie renouvelable flottante dans le cadre du réaménagement des sites après exploitation.
 - un **secteur Ncn** destiné aux carrières et à vocation future d'espace naturel dans le cadre du réaménagement des sites après exploitation.
 - un **secteur Nce** correspondant aux centres équestres existants,
 - un **secteur Nht** destiné à l'hébergement touristique,
 - un **secteur Np** correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, (Sites Natura 2000 n° FR 7210077 « Barthes de l'Adour, FR 7200724 « l'Adour », FR 7200722 « Réseau Hydrographique des affluents de la Midouze », FR 7212001 « Site d'Arjuzanx ».
 - un **secteur Nsl** destiné aux activités de sport et de loisirs

Le document graphique fait en outre apparaître :

- ✓ Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1, L 113-2 et R 113-1, R 113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Les constructions existantes qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 151-41 et R 151-48 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ✓ Les zones soumises à un risque naturel (inondation, feux de forêt, ...).

4. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Leurs définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux articles 1.1 et 1.2 du présent règlement :

- 1.1 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.2 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes, (source : Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015) :

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

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

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

DEFINITIONS :

Destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat » :

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Destination de construction « commerce et activité de service » :

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

• La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URS- SAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

• La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

• La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, (lutte contre les « déserts médicaux »).

Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...), mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

5. ADAPTATIONS MINEURES

5.1 LES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT NE PEUVENT FAIRE L'OBJET D'AUCUNE DEROGATION

Seules les adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

5.2 LORSQU'UN IMMEUBLE BATI EXISTANT N'EST PAS CONFORME AUX REGLES EDICTEES PAR LE REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE, LE PERMIS DE CONSTRUIRE NE PEUT ETRE ACCORDE QUE POUR DES TRAVAUX QUI ONT POUR OBJET D'AMELIORER LA CONFORMITE - OU TOUT AU MOINS DE NE PAS AGGRAVER LA NON-CONFORMITE - DE CES IMMEUBLES AVEC LESDITES REGLES, OU QUI SONT SANS EFFET A LEUR EGARD.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1

UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE

La zone UC zone urbaine de centralité se compose d'un secteur UCca correspondant aux centres anciens, un secteur UCeca correspondant aux extensions des centres anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services, d'un secteur UCcb correspondant aux centres bourgs à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services, un secteur UCp correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire, un secteur UCpp correspondant aux parcs de propriétés qu'il convient de protéger.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque inondation matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques inondations approuvé par le Préfet des Landes et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'applique également dans ces secteurs.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque technologique matérialisé sur le plan de zonage par une trame quadrillée bleu foncé. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques Technologiques et les arrêtés préfectoraux concernant les périmètres Seveso pris par le Préfet des Landes et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Cette zone est également concernée par le risque d'incendie de forêt matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-17-1 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.1.3 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 1.1.4 Les commerces de plus de 500 m² de surface de vente situés en dehors du territoire des communes de Tartas, Rion des Landes et Pontonx sur l'Adour.

Carrières

- 1.1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 1.1.6 Terrains de camping et stationnement de caravanes
- 1.1.7 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.8 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Dans les secteurs UCca, UCeca :

- 1.1.9 Le changement de destination des rez de chaussée affectés au commerce ou aux activités de service vers la destination habitation est interdit pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU i.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

- 1.2.1 Les constructions nouvelles à condition de respecter les servitudes gazières qui figurent en annexe du PLU i.
- 1.2.2 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.3 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 6 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.4 Cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 6 m de profondeur, elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.

¹ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

- 1.2.5 Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.
- 1.2.6 Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 15 logements à condition qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.
- 1.2.7 Les extensions des constructions existantes à usage de commerce et d'activités de service et les constructions nouvelles de même destination disposant d'une surface de plancher minimum de 500m² à condition qu'un minimum de 50% de la surface de leur toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables.

Dans les secteurs UCca, UCeca :

- 1.2.8 Le rez de chaussée des constructions affectés au commerce ou aux activités de service existants à la date d'approbation du PLU i et situées dans l'emprise des « linéaires destinés à la diversité commerciale », repérés au plan de zonage doivent être préservés.
- 1.2.9 Ainsi, l'aménagement ou la transformation des constructions sera autorisé à condition que le rez de chaussée soit affecté sur une profondeur minimale de 8 m, (à compter de la façade sur voie et emprise publique), à des activités d'artisanat et de commerce de détail. Sont déduites de ces surfaces de rez de chaussée, affectées à des activités d'artisanat et de commerce de détail, les surfaces nécessaires aux parties communes nécessaires au bon fonctionnement des constructions, (hall d'entrée, accès parking, ...).

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul du nombre de places

- 1.3.1 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Les parcs de stationnement de véhicules situés en rez-de-chaussée des immeubles dont une façade est implantée en limite d'emprise publique ne devront pas occuper la totalité du linéaire de cette façade.
- 1.3.8 Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

- 1.3.9 Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées en application de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3.10 Dans ce cas, il est exigé une place de stationnement par logement locatif social et une demi-place par unité d'hébergement des personnes âgées.
- 1.3.11 En dérogation à l'article L 111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non à prendre en compte pour le stationnement des véhicules motorisés d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L 152-1 du Code du Commerce doit être comprise entre 75 et 99 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

<u>Constructions destinées à l'habitation individuelle</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées à l'habitation collective</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤40 m ² : 1 place par logement. - 40 m ² ≤ surface de plancher ≤75 m ² : 1,5 places par logement. - surface de plancher >75 m ² : 2 places par logement.
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher ≤ 100 m ² : 1 place par 25 m ² de surface de plancher 100 m ² < Surface de plancher < 1000 m ² : 1 place par 50 m ² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1000 m ² : 1 place par 200 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux commerces</u>	Surface de vente ou recevant du public <75m ² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants à usage principal d'habitation ou comportant des commerces en rez de chaussée dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

- 1.3.12 En secteurs UCca, UCeca, UCcb, dans le cadre d'aménagement, restauration de constructions existantes à usage principal d'habitation, il n'est pas exigé de nouveaux emplacements de stationnement.
- 1.3.13 En secteurs UCca, UCeca, UCcb, dans le cadre de constructions nouvelles à usage principal d'habitation, comportant plus de 10 logements, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement dépassant ce seuil de 10 logements.

- 1.3.14 En secteur UCp pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé une place de stationnement par logement créé.
- 1.3.15 En secteur UCp, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 5 logements, il sera exigé un ratio de 0,5 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

Dans tous les secteurs :

- 1.3.16 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Normes quantitatives de stationnement des vélos

- 1.3.17 Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :
- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
 - Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux situés en rez de chaussée d'un immeuble d'habitat collectif : 3 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m²
 - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.

2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les piscines non couvertes.
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans les secteurs UCca, UCeca, UCcb :

2.1.3 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- En ordre continu : implantation à l'alignement ;
- En ordre semi-continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- En ordre discontinu : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

2.1.4 Les constructions nouvelles peuvent également s'implanter en retrait de l'alignement si elles sont édifiées selon le retrait observé par une construction existante sur une parcelle contiguë.

2.1.5 Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent :

- L'alignement du bâtiment principal,
- Ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans le secteur UCp :

- 2.1.6 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :
- 2.1.7 Par rapport à la RD 824 : Les constructions devront s'implanter conformément aux retraits figurés sur le document graphique, (plan de zonage).
- 2.1.8 Par rapport aux RD 10, 41, 42, 42^E, 141, 924^E, 924, classées en 2^{ème} catégorie :
Hors agglomération : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.9 **En agglomération** : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.
- 2.1.10 Par rapport aux RD 3, 7, 14, 27, 57, 127, 150, 380, classées en 3^{ème} catégorie :
Hors agglomération : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.11 **En agglomération** : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres l'alignement.
- 2.1.12 Par rapport aux RD 18, 31, 110, 114, 332, 364, 395, 413, 422, classées en 4^{ème} catégorie :
Hors agglomération : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.13 **En agglomération** : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.
- 2.1.14 Par rapport aux autres voies : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 2.1.15 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages.

Dans le secteur UCpp :

- 2.1.16 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**DEFINITION :**

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.

- 2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface 1 définie par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande pourra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 6 m de profondeur. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.

1 soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.
 - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.2.4 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages.
- 2.2.5 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans le secteur UCca :

- 2.2.6 Les constructions devront être implantées de la manière suivante :
- en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre,
 - en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

Dans les secteurs UCeca et UCcb :

- 2.2.7 Les constructions devront être implantées de la manière suivante :
- en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre,
 - en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).
 - en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

Dans le secteur UCp :

- 2.2.8 Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).
- 2.2.9 Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.
- 2.2.10 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives, dans ce cas la continuité de la clôture sera assurée au droit du bâtiment, cette dernière pouvant être accompagnée de plantations arbustives.

Dans le secteur UC_{pp} :

2.2.11 Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de d'emprise au sol.

2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

Dans les secteurs UC_{ca}, UC_{ca}, et UC_{cb} :

2.3.2 Non réglementé.

Dans le secteur UC_p :

2.3.3 L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

2.3.4 L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail n'est pas réglementée.

Dans le secteur UC_{pp} :

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

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

2.4.2 La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

2.4.3 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

Dans le secteur UC_{ca} :

2.4.4 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 15 mètres au faîtage.

Dans les secteurs UCeca et UCcb :

- 2.4.5 La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur UCp :

- 2.4.6 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'habitation individuelle est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.7 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'habitation collective est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.
- 2.4.8 La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur UCpp :

- 2.4.9 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**OBJECTIFS :**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités et de leurs extensions contemporaines.

Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.5.2 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Constructions existantes

- 2.5.12 Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur les constructions existantes, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures, les matériaux mis en œuvre et leurs colorations.

Constructions anciennes de type traditionnel

Couvertures

- 2.5.13 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

- 2.5.14 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

- 2.5.15 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.16 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.
- 2.5.17 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.
- 2.5.18 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.19 Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.
- 2.5.20 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.21 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.22 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.23 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.24 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.
- 2.5.25 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.26 Les joints à la chaux des pierres de taille (encadrements, mouluration, corniche, appareillages, ...) seront dégarnis exclusivement à la scie (sciotte) pour conserver leur largeur originelle, et rejointés exclusivement à la chaux naturelle (tout apport de ciment est interdit).

Couleurs des menuiseries

- 2.5.27 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.
- 2.5.28 Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Extension ou transformation de constructions existantes

- 2.5.29 Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.
- 2.5.30 L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts.

Constructions nouvelles

Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

- 2.5.31 Les égouts et faitages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.32 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple et comprendra un maximum de six pans.
- 2.5.33 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits doivent être comprises entre 35 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en autres matériaux dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.34 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.35 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons.

Façades

- 2.5.36 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.37 Les fenêtres seront de proportions verticales ; les baies vitrées ne sont pas interdites.
- 2.5.38 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.39 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.40 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.41 Les bardages en bois massif ou en matériaux d'aspect équivalent de teinte naturelle sont également admis, (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.42 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.43 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

- 2.5.44 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.45 Les bâtiments annexes aux habitations, (abris de jardin , ...), d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ **CLOTURES**

- 2.5.46 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- 2.5.47 Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2 m.
- 2.5.48 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

Dans les secteurs UCca, UCeca et UCcb :

- 2.5.49 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximum de 1,50 m.
 - Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

¹ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

Dans le secteur UCp :

2.5.50 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximum de 1,50 m.

Dans le secteur UCpp :

2.5.51 Les murs de clôture traditionnels et leurs grilles existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

2.5.52 En cas de nécessité de créer un nouvel accès charretier dans ces murs de clôture, on s'attachera à reconstituer un sas d'entrée d'aspect et de proportion équivalente aux percements traditionnels.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.6.1 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

2.6.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.

2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

2.6.5 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, la bande inconstructible de 6 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonnée et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

2.6.6 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

2.6.7 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

Dans le secteur UCp :

2.6.8 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :

- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m² : 30 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 500 m² et inférieures à 800 m² : 40 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 800 m² : 50 %.

2.6.9 Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.

¹ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

- 2.6.10 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.11 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Dans le secteur UCpp :

- 2.6.12 Il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de 60 % de la superficie de la parcelle.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas pourra être conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.4 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.5 Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

- 3.1.7 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.1.8 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et validé par le Service Public d'assainissement non collectif.
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DECHETS

- 3.2.13 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.