



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR  
ARGENS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

4

Règlement

**P.L.U.**

Approuvé par DCM le 29 mai 2013

Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014  
Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015  
Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015  
Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016  
Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020  
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019  
Modification simplifiée N° 7 : 18.12.2023  
Modification simplifiée N° 8 : 05.02.2024  
Modification simplifiée N° 9 : 13.11.2023

Modification N° 1 : 09.10.2017  
Modification N° 2 : 07.10.2019  
Modification N° 3 : 07.10.2019  
Modification N°4 : 17.12.2020  
Modification N°5 : *en cours*  
Modification N°6 : *en cours*

Révision allégée N°1 : 03.04.2017  
Révision allégée N°2 : 21.02.2022

**N.B. :**

**Le PLU des Arcs-sur-Argens fait application des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement** conformément à l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne. Cet article stipule que les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.

Conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 pris en application de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au Plan Local Local d'Urbanisme dont la modification a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

# Sommaire

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 3 – MARGES DE REcul DES COURS D'EAU ET ECOULEMENTS</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 4 – ASA DU CANAL DES MOULINS</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 5 – PROTECTION DES SOURCES CAPTEES</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REpondANT A UN INTERET COLLECTIF</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 9 - LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 10 – PERIMETRE D'ISOLEMENT D'UN ETABLISSEMENT « SEVESO »</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 11 – PPRI</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 12 – REGLEMENT DE LA SECURITE DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 13 – PROTECTION DU PATRIMOINE AU TITRE DU DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE 14 – MAJORATION DU VOLUME POUR MIXITE SOCIALE</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE 15 – BATIMENTS EXISTANTS</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE 16 – OPERATIONS D'ENSEMBLE ET CAPACITE DE PRODUCTION DU RESEAU D'EAU POTABLE</b>	<b>14</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE I ZONE UA</b>	<b>16</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SO	27
<b>CHAPITRE II ZONE UB</b>	<b>28</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	28
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	30
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	37
<b>CHAPITRE III ZONE UC</b>	<b>38</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	38
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	39
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	46
<b>CHAPITRE IV ZONE UE</b>	<b>47</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	47
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	49
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	57
<b>CHAPITRE V ZONE UH</b>	<b>58</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	58
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	59
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	65
<b>CHAPITRE VI ZONE UZ</b>	<b>66</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	66
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	67
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	72

**TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****74**

<b>CHAPITRE I ZONE 1AUA</b>	<b>75</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	75
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	76
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	83
<b>CHAPITRE II ZONE 1AUBa</b>	<b>84</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	84
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	85
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	92
<b>CHAPITRE III ZONE 1AUBb</b>	<b>93</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	93
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	94
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	100
<b>CHAPITRE IV ZONE 1AUBc</b>	<b>101</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	101
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	101
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	106
<b>CHAPITRE V ZONE 1AUC</b>	<b>107</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	107
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	108
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	115
<b>CHAPITRE VI ZONE 1AUE</b>	<b>116</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	116
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	117
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	125
<b>CHAPITRE VI ZONE 1AUZB</b>	<b>126</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	126
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	127
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	134
<b>CHAPITRE VIII ZONE 1AUT</b>	<b>135</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	135
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	136
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	142
<b>CHAPITRE IX ZONE 2AUA</b>	<b>143</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	143
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	143
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	145
<b>CHAPITRE X ZONE 2AUBa</b>	<b>146</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	146
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	146
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	148
<b>CHAPITRE XI ZONE 2AUC</b>	<b>149</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	149
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	149
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	150
<b>CHAPITRE XII ZONE 2AUT</b>	<b>151</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	151
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	151
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	152

**TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE****153**

<b>CHAPITRE I ZONE A</b>	<b>154</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	154
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	157
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	163

**TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE****164**

<b>CHAPITRE I ZONE N</b>	<b>165</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	165
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	168
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	174

## **ANNEXES**

**175**

<b>ANNEXE 1 : Définition d'une exploitation agricole</b>	<b>176</b>
<b>ANNEXE 2 : Mesure de la hauteur</b>	<b>177</b>
<b>ANNEXE 3 : Installations et dépôts</b>	<b>179</b>
<b>ANNEXE 4 : Terminologie</b>	<b>180</b>
<b>ANNEXE 5 : Éléments remarquables L.151-19</b>	<b>183</b>
1 - Liste du patrimoine bâti et végétal reconnu par le P.L.U.	183
2 - Les espaces paysagers boisés	194
<b>ANNEXE 6 : Préconisations pour les opérations groupées ou en lotissement</b>	<b>196</b>
<b>ANNEXE 7 : Espèces végétales à favoriser</b>	<b>198</b>

Envoyé en préfecture le 06/01/2025

Reçu en préfecture le 06/01/2025

Publié le

Page 6 sur 00 

ID : 083-218300044-20241216-240781-DE

# TITRE I

## Dispositions générales

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LES ARCS-SUR-ARGENS.

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

### Zones urbaines :

Les zones urbaines dites "zones U", qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

- la zone UA avec les secteurs UAa, UAb et UAh
- la zone UB avec les secteurs UBa et UBf
- la zone UC avec le secteur UCa
- la zone UE avec les secteurs UEa, UEb et UEc
- la zone UH avec les secteurs UHa et UHb
- la zone UZ avec le secteur UZa

### Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser dites "zones AU", qui font l'objet des chapitres du titre III sont :

- la zone 1AUBa
- la zone 1AUBb
- la zone 1AUE avec le secteur 1AUEc
- la zone 1AUZB avec les secteurs 1AUZBa, 1AUZBb, 1AUZBc, 1AUZBp
- la zone 1AUT
- la zone 2AUBa
- la zone 2AUBb
- la zone 2AUC
- la zone 2AUT

### Zone agricole :

La zone agricole dite "zone A " fait l'objet des chapitres du titre IV.

Elle comporte deux secteurs : Ap et Ae

### Zone naturelle :

La zone naturelle et forestière dite "zone N" fait l'objet des chapitres du titre V.

Elle comporte 3 secteurs :

- le secteur Nb
- le secteur NR
- le secteur NI

## ARTICLE 3 – MARGES DE REcul DES COURS D'EAU ET ECOULEMENTS

### Extrait du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014 – Titre II, Chapitre 1, article 1 :

Sur l'ensemble du territoire communal, une marge de recul par rapport aux cours d'eau et écoulements et notamment ceux figurés sur la carte réglementaire au titre du réseau hydrographique et des axes d'écoulement devra être respectée. Cette marge de recul sera de 30 m calculé à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique et de 10m calculé à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rues constituant des axes d'écoulements et les canaux susceptibles de déborder. Elle ne pourra pas dépasser les emprises du lit majeur (emprise maximale de la zone basse hydrographique ou de la zone inondable). Elle a pour objectif de: – maintenir un espace de mobilité aux cours d'eau permanents et temporaires – permettre l'accès aux rives et aux berges de ces cours d'eau afin d'en assurer l'entretien, voire le recalibrage – diminuer l'impact des écoulements sur les constructions en les éloignant; – favoriser la réduction des aléas de ruissellement dans les rues constituant des axes d'écoulement; A ce titre, à l'intérieur de cette marge de recul, toutes

constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation. Toutefois, en zones déjà urbanisées, dans ces marges de recul et au-delà d'une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre de l'écoulement calculée comme indiquée ciavant, sous réserve que le règlement de la zone l'autorise, la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis. Dans ces mêmes zones, des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée. Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de 5m inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique. A titre d'exemple seront autorisés les murs bahut inférieurs à 20cm de haut surmontés d'un grillage de maille 150x150 ou de barreaudages espacés de 10cm minimum. Pour les espaces protégés par une digue, dans une bande de 50m à compter du pied de digue, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation. Dans une bande équivalente à cent fois la charge d'eau (différence entre la cote de la crue de référence et la cote du terrain naturel au pied de la digue) du pied de digue et, au-delà de la bande de 50m visée ci-dessus, les constructions et aménagements nouveaux respecteront les dispositions de la zone rouge R1. Des largeurs de bandes différentes pourront être retenues sur la base des études de dangers et des dossiers réalisés en application des dispositions du décret du 11 décembre 2007 et suivants.

## **ARTICLE 4 – ASA DU CANAL DES MOULINS**

Par décret en date du 3 mai 2006 (art.83), les servitudes des ASA sont intégrées à la liste de l'article R.126-1 du Code de l'urbanisme fixant les servitudes d'utilité publique devant figurer en annexe au PLU.

Toutes les constructions et installations doivent respecter les servitudes affectant le Canal des Moulins définis dans le règlement de service et les statuts de l'ASA du Canal des Moulins. Ces documents et le plan graphique sont annexés au PLU au titre des Servitudes d'Utilité publique et font l'objet de la pièce n°8.1.

## **ARTICLE 5 – PROTECTION DES SOURCES CAPTEES**

Les périmètres de protection d'un captage sont définis après une étude hydrogéologique et prescrits par déclaration d'utilité publique (DUP). Ils visent à protéger les abords immédiats de l'ouvrage et son voisinage, ainsi qu'à interdire ou réglementer les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées.

L'annexe n° 8.1 comporte les arrêtés préfectoraux de DUP réglementant les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées :

- Périmètre de protection de la source des Clarettes (arrêté préfectoral de DUP du 04/04/1990)
- Périmètre de protection éloigné de la Source Sainte Cécile (arrêté préfectoral de DUP du 04/04/1990)
- Périmètre de protection éloigné du Forage du Peical (arrêté préfectoral de DUP du 30/03/1990)
- Prise d'eau de l'usine de traitement des eaux du Muy (arrêté préfectoral de DUP du 6/04/1973)
- Périmètre de protection éloigné de la source du puits de Maurin (arrêté préfectoral de DUP du 28/09/1972)

## **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES**

En application des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **ARTICLE 7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REpondant A UN INTERET COLLECTIF**

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que des dispositions différentes sont rendus nécessaires par des impératifs de fonctionnement ou de sécurité dûment démontrés.

## **ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL**

Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité de la nappe phréatique.

Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

## **ARTICLE 9 - LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES**

Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21, aux dispositions des articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 pour les constructions à usage d'habitation et aux dispositions des articles 5 et 8 de l'arrêté ministériel du 9 Janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement, dans une bande mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ou du bord du rail extérieur de la voie la plus proche pour les voies ferrées :

- de 100 mètres le long de la RDN 7, voie classée "voie interurbaine bruyante" de catégorie 3,
- de 30 mètres le long de la R.D. 10, voie classée "voie interurbaine bruyante" de catégorie 4,
- de 300 mètres le long de la voie ferrée Marseille-Vintimille 7, voie classée "voie ferrée bruyante" de catégorie 1

Les périmètres des secteurs soumis aux prescriptions d'isolement acoustique figurent sur les documents graphiques annexes du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Arcs.

## **ARTICLE 10 – PERIMETRE D'ISOLEMENT D'UN ETABLISSEMENT « SEVESO »**

Le territoire des Arcs-sur-Argens est partiellement concerné par une des zones d'isolement liées à la mise en œuvre de substances dangereuses pour les activités industrielles visées par les directives européennes dites "SEVESO" du 24 juin 1982 et " SEVESO II " du 9 décembre 1996.

## 1 : Objet et fondement réglementaire des zones d'isolement :

Autour de l'établissement « STOGAZ » les occupations du sol autorisées peuvent être affectées en raison de risques technologiques majeurs. Afin de limiter les conséquences d'un sinistre éventuel, pour les personnes et pour l'environnement, il convient de réglementer les types d'occupation dans les zones concernées.

Les zones d'isolement retenues sont établies sur la base des textes suivants :

- La loi du 19 juillet 1976 et le décret d'application du 21 septembre 1977 qui assurent l'application des directives européennes dites "SEVESO" du 24 juin 1982 et " SEVESO II " du 9 décembre 1996. Ces directives concernent les risques d'accidents majeurs dans certaines activités industrielles et impose des études de dangers ;
- La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs ;
- Les services chargés de l'application de ces deux lois pourront être appelés à se prononcer sur les conditions de sécurité auxquelles devront satisfaire les constructions et utilisations du sol pouvant être autorisées.

## 2 : Définition et réglementation des zones d'isolement :

Les deux zones retenues - Z 1 et Z 2 - figurent sur les documents graphiques annexes du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Arcs :

Dans la zone Z 1, la plus proche de l'installation potentiellement dangereuse, il convient en pratique de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes, hors de l'activité industrielle qui engendre les distances d'isolement ou des activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement.

Dans la zone Z 2, la plus éloignée de l'installation potentiellement dangereuse, seule une augmentation limitée du nombre de personnes présentes doit être admise (la présence sur le site de 25 personnes à l'hectare doit être considérée comme une moyenne à respecter).

Les règles définies pour la zone Z 2 s'appliquent concurremment avec celles du règlement propre de chaque zone concernée du P.L.U.

Dans la zone Z 2, les constructions, installations et travaux divers, soumis aux règles du code de l'urbanisme, sont interdits à l'exception de ceux définis ci-après :

Peuvent être autorisés :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ou artisanal tels que garage, atelier de réparation, etc., ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance,...).
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises,...).
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de bureau, d'un étage au plus, implantées sur des terrains :
  - ✓ de surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> avec un C.O.S. au plus égal à 0,08 pour les constructions isolées ;
  - ✓ de surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> avec un C.O.S. au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de commerces ou services d'un étage au plus, implantées sur des terrains :
  - ✓ de surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> avec un C.O.S. au plus égal à 0,04 pour les constructions isolées, sans pouvoir excéder 200 m<sup>2</sup> par îlot de propriété ;
  - ✓ de surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> avec un C.O.S. au plus égal à 0,04 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement, sans pouvoir excéder 200 m<sup>2</sup> par îlot de propriété.

- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination.
- Les extensions mesurées et limitées à 20 m<sup>2</sup> de SP, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de déroger.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole
- Les aires de sport, à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public.

## ARTICLE 11 – PPRI

Un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique.

Le dossier est tenu à la disposition du public en mairie des Arcs sur Argens et à la direction départementale du Territoire et de la Mer du Var.

## ARTICLE 12 – REGLEMENT DE LA SECURITE DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La commune est traversée à son extrémité Nord par un gazoduc faisant l'objet de prescriptions relative à la sécurité des populations voisines.

L'arrêté ministériel du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz a défini des périmètres d'isolement autour des installations. A l'intérieur de ceux-ci, les occupations et utilisations du sol sont réglementées suivant le degré d'exposition aux risques.

Les distances d'effets des gazoducs ont été déterminées pour la rupture complète d'une canalisation de transport de Gaz Naturel suivie de l'inflammation du rejet, générant principalement des effets thermiques et de surpression. Ces distances ont été établies par GRT gaz pour l'ensemble du territoire national.

Cet arrêté et les servitudes liées à la présence du gazoduc sont portés sur la liste des servitudes en pièce 8.1 du PLU. L'enveloppe globale de la zone de danger et le tracé des canalisations sont reportés à titre informatif sur le plan de zonage.

### CARACTERISTIQUES DE LA (DES) CANALISATION(S) DE TRANSPORT DE GAZ - CATEGORIE D'EMPLACEMENT

NOM DE LA CANALISATION	DIAMETRE	PMS	LARGEUR DE LA BANDE DE SERVITUDE			CATEGORIE	ZONES DE DANGERS			Aire du cercle ELS (ha)
			en mètres				CERCLE DES EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS) OU ZONE DE DANGERS TRES GRAVES	CERCLE DES PREMIERS EFFETS LETAUX OU ZONE DE DANGERS GRAVES	CERCLE DES EFFETS (IRREVERSIBLES (IRE) OU ZONE DE DANGERS SIGNIFICATIFS	
			en bar	TOTAL	GAUCHE		DROITE	Rayon en m	Rayon en m	
ARTERE COTE D'AZUR	400	67,7	8	2	6	A	105	150	190	3,46
ARTERE COTE D'AZUR	400	67,7	8	2	6	B	105	150	190	3,46
ARTERE COTE D'AZUR	400	67,7	8	2	6	C	105	150	190	3,46
ANTENNE DE DRAGUIGNAN	100	67,7	4	2	2	B	15	20	30	0,07
ANTENNE DE DRAGUIGNAN	100	67,7	4	2	2	C	15	20	30	0,07

Dans le cercle des premiers effets létaux (cf. tableau ci-dessus) sont proscrits :

- Les ERP de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie
- Les immeubles de grande hauteur
- Les installations nucléaires de base

Dans le cercle des effets létaux significatifs (cf. tableau ci-dessus) sont proscrits :

- Les d'ERP de plus de 100 personnes
- Les immeubles de grande hauteur
- Les installations nucléaires de base

Dans le cercle des effets irréversibles (cf. tableau ci-dessus) il est demandé une consultation de GRT gaz le plus en amont possible des projets afin d'en étudier l'impact et la compatibilité.

Pour une canalisation en catégorie A :

- Pas de logement à moins de 10 m d'une canalisation
- Densité inférieure à 8 personnes/ha ou population totale inférieure à 30 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs correspond à la canalisation (cf. tableau ci-dessus)
- (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes)

Pour une canalisation en catégorie B :

- Emplacements de densité comprise entre 8 et 80 personnes/ha ou population entre 30 et 300 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs correspond à la canalisation (cf. tableau ci-dessus)

## **ARTICLE 13 – PROTECTION DU PATRIMOINE AU TITRE DU DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Par référence aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. a répertorié les bâtiments et installations ruraux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, et les espaces boisés paysagés à préserver, figurant en annexe 6 du présent document.

## **ARTICLE 14 – MAJORATION DU VOLUME POUR MIXITE SOCIALE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, la commune peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%.

Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

## **ARTICLE 15 – BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un bâtiment existant ne satisfait pas aux règles de prospect par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, il peut faire l'objet d'une surélévation, aux conditions suivantes :

- Se limiter à la hauteur absolue autorisée dans la zone
- Avoir été légalement édifié et antérieurement aux règles du présent règlement
- Ne pas créer de nuisances sur les propriétés voisines

## **ARTICLE 16 – OPERATIONS D'ENSEMBLE ET CAPACITE DE PRODUCTION DU RESEAU D'EAU POTABLE**

Les permis de construire des opérations d'ensemble seront soumis à la Direction de l'eau et à la DPVa pour avis sur la capacité de production du réseau d'eau potable au regard des besoins de l'opération. En cas de capacité du réseau trop faible pour répondre aux besoins de l'opération, le permis de construire pourra être refusé.

## **TITRE II**

# **Dispositions applicables aux zones urbaines**

# CHAPITRE I

## ZONE UA

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :**

Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, la zone UA recouvre le village et ses extensions contemporaines et le hameau des Nouradons.

Le secteur UAa recouvre la partie médiévale du bourg, noyau central construit en ordre continu, dit Le Parage, et ses abords. Il convient de préserver son ordonnancement et son aspect architectural (notamment en ce qui concerne le bâti).

Il en sera de même pour le traitement des espaces publics et des rues (dallages, pavage, etc...).

Le secteur UAb correspond à la partie urbaine du XIXème et du XXème siècle, organisée le long du boulevard Gambetta et l'avenue Jean Jaurès. Le caractère de ce secteur doit être maintenu et conforté.

Le secteur UAh recouvre le hameau des Nouradons situé à l'extrémité Nord de la Commune.

### Prise en compte des risques naturels :

La zone est concernée par un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).

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

---

### **ARTICLE 1 – UA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UA.
2. Dans les terrains cultivés à protéger au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme et délimités au plan de zonage toutes constructions et installations sont interdites à l'exception des abris de jardin
3. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 3 du présent règlement.
4. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
5. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. Le stationnement isolé de caravanes
8. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles aux articles R.111-38 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
9. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
10. Les dépôts en plein air.
11. Les piscines en secteur UAa.
12. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

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

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
4. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.
5. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres en tout point de la construction et une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup>.
6. La surélévation des constructions existantes est autorisée à condition que les fondations de la construction initiale supportent cette surélévation.
7. **En secteur UAa :**
  - les constructions nouvelles, uniquement si elles sont implantées sur des terrains libres constituant des "dents creuses" dans le tissu urbain
  - la remise en état des ruines, sous réserve qu'elles contribuent à l'amélioration du dit tissu.
8. **En secteurs UAb et UAh :**
  - Les piscines non couvertes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et leurs annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol cumulée n'excédant pas 15 m<sup>2</sup>).
  - Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

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

---

### ARTICLE 3 - UA - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs UAa et UAh.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6).

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

#### 1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

#### 2 - Assainissement :

##### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 Toutefois en secteur UAh, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome ou regroupé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. En outre, ce dispositif sera conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

2.1.3 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

##### 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

### **2.3 - Rejets industriels**

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

### **3 - Électricité et téléphone:**

**3.1 - Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées après avis des services compétents.

**3.2 - Les compteurs extérieurs** doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie, masqués par un volet en bois.

**3.3 - Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE 5 - UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

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

### **1. En secteurs UAa et UAb :**

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, sans toutefois que cette obligation s'impose sur toute la longueur de la façade concernée de ladite construction.

### **2. En secteur UAa :**

Concernant les terrains bâtis, sur lesquels un permis de démolir a été accordé, les nouvelles constructions sont à édifier sur l'emprise ou à l'intérieur de l'emprise des bâtiments démolis.

### **3. En secteur UAh :**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, sans toutefois que cette obligation s'impose sur toute la longueur de la façade concernée de ladite construction.
- Soit à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de démolition et reconstruction d'un bâtiment à l'identique sur son emprise initiale.

#### 4. Dans tous les secteurs :

L'implantation en retrait de l'alignement peut être admise, voire imposée :

- lorsque la construction est implantée en continuité de façade avec un bâtiment implanté sur la limite séparative et dont la façade sur voie se trouve au plus à 4 mètres en retrait de la limite de l'alignement futur ou du recul, tel que porté au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.
- pour la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé
- pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique), et les abris de jardin
- pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

#### 5. Toutefois est autorisé sur les parcelles situées « à proximité immédiate » de la RD 57 les ouvrages et constructions destinés à diminuer l'exposition au bruit.

Ces ouvrages ou constructions pourront être édifiés à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives à condition :

- De ne pas excéder 2.50 mètres de hauteur ;
- D'être végétalisé ou doublé d'un espace végétalisé, visible depuis la voie. Leur végétalisation ne devra cependant pas entraîner de risques d'allergies pour les riverains ;
- De présenter un retrait minimum par rapport aux limites de propriété afin de permettre l'accès et l'entretien de la partie végétalisée ;
- D'être intégré dans le contexte environnant et dans le paysage qu'il soit statique ou dynamique.
- Respecter le règlement du PPRI

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

### 1. En secteur UAa :

Les constructions à édifier sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre

Néanmoins, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose.

### 2. En secteur UAb :

Les constructions à édifier doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 17 mètres maximum comptée à partir de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant. Cette obligation ne s'applique pas pour les terrasses situées sur la façade arrière de la construction, les piscines et les abris de jardin.

Néanmoins, l'interruption de façade peut être admise:

- Lorsque l'implantation des constructions sur les fonds mitoyens l'impose. Dans ce cas, quand l'interruption de façade s'impose à tous les niveaux, la distance horizontale de tout point de la construction projetée au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres, soit :  $L = (H-3)/2$  et  $L \leq 4$  mètres
- Lorsque le terrain voisin n'est pas construit
- Lorsqu'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite ne doit pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de bâtiments existants dont l'emprise déborde de la bande des 17 m, les travaux de restructuration et de surélévation sont autorisés au-delà de la bande des 17 m pour autant qu'ils s'inscrivent dans l'emprise de l'existant.

Au-delà de la profondeur définie en 7-UA-2 et par rapport aux limites séparatives latérales et arrière :

- les constructions ne doivent comporter aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives
- les piscines, la distance du plan d'eau aux limites séparatives latérales et arrières doit être supérieure à 2 m.

### 3. En secteur UA<sub>h</sub> :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge de recul, telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de démolition et reconstruction d'un bâtiment à l'identique sur son emprise initiale.

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

Non réglementée hormis pour les annexes des piscines (pool-house et local technique) qui devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.

## ARTICLE 9 - UA - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1. Non réglementée en secteur UA<sub>a</sub>.

### 2. En secteur UA<sub>b</sub> :

Dans la limite de la profondeur définie à l'article 7-UA-2: non réglementée.

Au-delà de la profondeur définie à l'article 7-UA-2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain constructible.

### 3. En secteur UA<sub>h</sub> :

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **45%** de la surface du terrain. Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise de la construction existante est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale extension comprise. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0.30 mètre.

Les garages ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## ARTICLE 10 - UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

Toutefois pour la hauteur **h**, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

### Dans le secteur UA<sub>a</sub> :

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 12 mètres.

La hauteur **H** des constructions nouvelles ou réaménagées, ne peut excéder celle du plus haut des bâtiments existants mitoyens quand elle est inférieure à 9 mètres.  
La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

#### **Dans le secteur UAb :**

Dans la profondeur définie à l'article 7-UA-2, la hauteur **H** est fixée à un maximum de 12 mètres.  
La hauteur **H** est limitée à 2,70 mètres dans la zone non Altus Tollendi indiquée au plan de zonage.  
La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
Au-delà de la profondeur définie à l'article 7-UA-2, la hauteur **H** est fixée à un maximum de 3.5 mètres.

#### **Dans le secteur UAh**

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.  
La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
Une hauteur différente est admise en cas de démolition et reconstruction à l'identique d'un bâtiment sur son emprise initiale.

#### **Dispositions particulières**

Dans les zones soumises à un risque d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée au minimum de 0,20 m, telle que définie dans le projet de PPR Inondation arrêté le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.

Une hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut être admise ou imposée en fonction du caractère des lieux et de l'environnement, en vue d'harmoniser l'épannelage des constructions d'une séquence le long d'une voie ou d'un espace public. Dans ce cas, il sera tenu compte de la hauteur **H** des constructions existant le long de cette séquence sur les deux côtés de la voie.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

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

### **1 - Dispositions générales :**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.
- 1.3. Pour les opérations de restructuration de bâtiments existants et les constructions neuves, une expression architecturale contemporaine peut être admise pour la composition des façades et la proportion des ouvertures.
- 1.4. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des variantes par rapport aux règles édictées dans l'article 11 du secteur UAb peuvent être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, sous réserve de leur intégration au caractère général du quartier.

- 1.5. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à destination d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
- 1.6. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.
- 1.7. Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie.

## **2 - Dispositions particulières :**

### **2.1 - Espaces non bâtis contigus à l'espace public :**

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

### **2.2 - Toitures :**

Les toitures doivent être à une ou plusieurs pentes ne dépassant pas 30%.

Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition qu'elles soient aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la génoise et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture.

Les fenêtres de toit sont autorisées : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture et leur surface unitaire ne peut excéder 2 m<sup>2</sup>.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles de type "canal" dont le ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles. Il sera prévu de 1 à 3 rangs de génoises selon les maisons mitoyennes, ou en l'absence de référence il sera prévu 2 rangs de génoises. Les génoises seront à alvéoles "creuses".

Dans certains cas selon l'environnement (maison de grand gabarit), on peut accepter un attique ou un couronnement par une corniche ou un entablement.

Les souches de cheminées sont montées en maçonnerie enduite et couverte de tuiles, en pente selon la pente du pan de toiture.

### **2.3 - Façades :**

#### **Les balcons et loggias sont interdits en secteur UAa.**

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions anciennes. Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits sont à éviter. Les enduits seront réalisés à la chaux ou à défaut au mortier bâtard. Ils seront colorés soit dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou d'ocres soit, de préférence, par l'application de badigeons de chaux. Ils doivent être frottés fins ou grésés-grattés.

Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu.

Les climatiseurs et paraboles en façade sur la voie publique principale sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites urbains ; pour les climatiseurs, en cas d'impossibilité physique d'implantation différente, ils doivent être encastrés au mieux dans la façade et masqués par un dispositif de parois persiennes (claire-voie, jalousie).

Les encadrements en pierre, en bois, peints, ou en surépaisseur sont à prévoir ou à restaurer. Les encadrements des porches et portes d'entrée seront mis en valeur. On se rapprochera, selon les emplacements, des détails constatés sur les maisons voisines.

Un soin identique sera apporté à la mise en valeur des linteaux (cintrés ou droits), notamment sur les grandes maisons (trame large).

### 2.3.1 – Échelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. La hauteur des baies doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures traditionnelles.

Pour les nouvelles façades ou création d'ouverture, il convient de respecter les caractéristiques principales des proportions des baies allongées.

Dans la zone la plus médiévale du Parage (secteur UAa) on retrouvera les fenêtres géminées et les baies plus petites au dernier niveau. Toutes les fenêtres sont à petits et moyens carreaux. Lorsque les fenêtres sont équipées de volets, il s'agit de volets persiennés à pantures simples.

### 2.3.2 – Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.3.3 - Les gouttières et descentes doivent être de section circulaire en zinc, fixées par collier zinc. En partie basse, elles disposent d'un dauphin en fonte sur une hauteur de 1 mètre.

## 2.4 - Superstructures et édifices techniques

2.4.1 – A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur  $h$  définie à l'article 10-2-UA et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

### 2.4.2 – Capteurs solaires

Les éléments destinés à capter l'énergie solaire doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et respecter les dispositions du § 2.4.1 ci-dessus.

## 2.5 - Clôtures et portails

### Dispositions générales

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant. En cas d'interruption du bâti à l'alignement, la clôture sera implantée dans le prolongement de la façade et matérialisera la limite entre l'espace privé et l'espace public. Dans le cas d'alignement des constructions en retrait et/ou en cas d'interruption du bâti, les clôtures sont toujours implantées en limite de l'emprise publique actuelle ou projetée telle qu'indiquée au document graphique.

En dehors du secteur UAa, les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

### **En secteurs UAb et UAh**

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

### **En secteur UAa**

Les clôtures doivent être constituées par l'une des solutions suivantes

- une haie vive, doublées ou non d'un grillage,
- un mur plein en pierres appareillées apparentes ou crépis avec des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).
- un muret de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille en ferronnerie à barreaudage.
- la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m et la hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

### **2.6 - Devantures commerciales :**

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

### **En secteur UAa**

- les enseignes lumineuses sont proscrites ; Les enseignes sont en applique ou en "drapeau" de petite dimension et de style apparenté à "l'esprit médiéval".

### **2.7. Éléments techniques**

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,

### **2.8 - Dépôts de matériaux**

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## **ARTICLE 12 - UA -**

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1. Disposition générale :**

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **2. Stationnement des véhicules automobiles :**

### **Calcul des normes :**

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### **2.1. Constructions à destination d'habitat :**

2.1.1. Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil.

Au nombre total obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

#### **2.2. Constructions à destination d'activités :**

2.2.1. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier: 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.2.2 Construction à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil).

Toutefois, pour les constructions à destination de commerce, en cas de reconstruction ou d'aménagement, il ne sera exigé d'aires de stationnement que pour la SP supplémentaire projetée par rapport à celle de la construction initiale.

## **3. Stationnement des engins à deux roues :**

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues :

- Construction à destination d'habitation : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de SP;
- Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 40 m<sup>2</sup> de SP

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

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

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par des bouquets d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.
4. Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7).

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SO

---

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

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur »

## CHAPITRE II

### ZONE UB

#### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

Zone périphérique mixte, d'habitat, de services et d'équipements en continuité du centre historique. Elle est constituée d'un tissu urbain intermédiaire entre le tissu ancien du centre et le tissu des zones d'habitat pavillonnaires éloignées du village.

Cette zone comporte deux secteurs :

- Le secteur UBa à la hauteur et au COS plus faible.
- Le secteur UBb, correspondant à un secteur de mixité sociale sur le site de l'ancienne cave coopérative.
- Le secteur UBf recouvrant la gare et ses bâtiments et constructions annexes.

#### Prise en compte des risques naturels :

La zone est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).

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

---

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

1. Les constructions de toute nature sont interdites dans la zone non aedificandi délimitée au plan de zonage.
2. Dans les espaces de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du PLU, toute construction et installation sont interdites à l'exception, de celles visées à l'article 2-UB.
3. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UB.
4. En secteur UBf, toutes les constructions et installations, à l'exception, de celles visées à l'article 2-UB.
5. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 3 du présent règlement.
6. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
7. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. Le stationnement isolé de caravanes.
10. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles aux articles R.111-38 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
11. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
12. Les dépôts en plein air.
13. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

## ARTICLE 2 - UB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Dans les espaces de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du PLU, les chemins, voies d'accès et emplacements de stationnement sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux dispositions du règlement.
2. Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimité au plan de zonage, sont autorisées :
  - Les constructions, aménagements et installations inférieures à 20 m<sup>2</sup> de SP
  - L'aménagement et l'extension de constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de Plancher initiale
  - Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol cumulée n'excédant pas 15 m<sup>2</sup> de SP) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible
  - Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur maximum de 2,5 mètres en tout point de la construction et une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup>.
3. Conformément à l'article L 151-15 le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m<sup>2</sup> de SP, 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).
4. Dans le secteur UBb, et dans le cadre d'une opération d'ensemble ou permis d'aménager 50 pour cent du ou des programmes de logements doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).
5. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.
6. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
8. Les piscines couvertes ou non couvertes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et leurs annexes (pool-house et local technique d'une surface de plancher cumulée n'excédant pas 15 m<sup>2</sup>).
9. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres hors tout et une superficie de 10 m<sup>2</sup> de SP.
9. **En secteur UBf :**
  - les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
  - l'accueil, l'hébergement, les activités commerciales au service des voyageurs

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

---

### ARTICLE 3 - UB - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RDN 7.
3. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
4. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, à l'exception du secteur UBb :
  - soit qu'un seul accès à double sens,
  - soit deux accès à sens unique.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
6. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6)

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

#### 1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

#### 2 - Assainissement :

##### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

##### 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités

d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

### **2.3. Rejets industriels**

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## **3 - Électricité et téléphone :**

**3.1 Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

**3.2 Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE 5 - UB -**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

## **ARTICLE 6 - UB -**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être à l'intérieur des zones d'implantation indiquées sur le document graphique et, le cas échéant, respecter les règles suivantes.
2. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
3. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 35 mètres de l'axe de la RDN7 et de la RD10 pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions
  - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile
  - d'au moins 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée
4. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
5. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et éléments techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
6. Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.
7. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
8. Toutefois est autorisé sur les parcelles situées « à proximité immédiate » de la RD 10 et de l'avenue des Treize Lorguais, (classées voies bruyantes de type 3 et 4 par les arrêtés préfectoraux du 1<sup>er</sup>

août 2014 et 8 décembre 2015) et « à proximité immédiate » de la voie ferrée, les ouvrages et constructions destinés à diminuer l'exposition au bruit.

Ces ouvrages ou constructions pourront être édifiés à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives à condition :

- De ne pas excéder 2.50 mètres de hauteur ;
- D'être végétalisé ou doublé d'un espace végétalisé, visible depuis la voie ;
- De présenter un retrait minimum par rapport aux limites de propriété afin de permettre l'accès et l'entretien de la partie végétalisée ;
- D'être intégré dans le contexte environnant et dans le paysage qu'il soit statique ou dynamique.

9. Les limites d'ancrage figurant sur les planches graphiques du PLU, forment une limite à ne pas dépasser.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 4 mètres.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations à condition que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis :
  - En cas d'opération d'ensemble.
  - Lorsque la configuration des lieux ou les bâtiments existants imposent de construire dans le respect de la continuité des façades bâties sur la rue, cette continuité s'appréciant eu égard notamment à l'ordonnancement général de la voie, mais sans excéder une profondeur de 12 mètres à partir de l'alignement des façades.
  - Lorsqu'il s'agit de s'adosser à :
    - ✓ une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction,
    - ✓ un fond mitoyen d'altitude supérieure sans que l'héberge de la construction ne puisse dépasser le niveau du sol naturel mitoyen.
  - Pour les annexes :
    - ✓ Soit à 1 mètre minimum de la limite séparative ;
    - ✓ Soit sur la limite séparative s'il s'agit de s'adosser à une construction existante et en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction.
  - En limite séparative pour les stationnements couverts au sens de l'article 12 § 2.1
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

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

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

## ARTICLE 9 - UB - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Dans la zone UB :

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **25%** de la surface du terrain. Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise de la construction existante est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale extension comprise. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0.30 mètre.

Les garages ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

### Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **15%** de la surface du terrain. Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise de la construction existante est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale extension comprise. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0.30 mètre.

Les garages ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

### Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **60%** de la surface du terrain.

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## ARTICLE 10 - UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de :

- 9 mètres ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants en zone UB
- 7 mètres en secteurs UBa et UBf
- 10 mètres dans le secteur UBb

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage.

### Dispositions particulières

Dans les zones soumises à un risque d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée au minimum de 0,20 m, telle que définie dans le projet de PPR Inondation arrêté le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

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

### **1 - Dispositions générales :**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.
- 1.3. Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie

### **2 - Dispositions particulières :**

#### **2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :**

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

#### **2.2. Les façades**

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront réalisées avec des volets battants ou coulissants.

#### **2.3. Les toitures**

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- a. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 30% de la surface totale du pan de toiture.
- b. Les toitures terrasses sont admises, à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant, et qu'elles soient accessibles. Leur surface ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la couverture de la construction (existante et extension comprise).

Tuiles : Les éverites sont interdites. Dans le cas de toiture en pente, seules peuvent être autorisées les tuiles anciennes ou vieilles.

#### **2.4. Superstructures**

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

#### **2.5. Éléments techniques**

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,
- les paraboles en façade sont interdites.
- Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve d'être intégrés au bâti et masqués.

## **2.6. Matériaux, couleurs**

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse. La polychromie est admise sur les éléments de petite surface.

## **2.7. Les devantures et enseignes :**

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

## **2.8 - Clôtures et portails**

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

## **2.9 - Dépôts de matériaux**

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## ARTICLE 12 - UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Disposition générale :

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

### 2. Stationnement des véhicules motorisés:

#### Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### 2.1. Constructions à destination d'habitat :

2.1.1. Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de SP avec un minimum de deux places par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil. Pour les opérations comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou couverte en extérieur ou être intégrée à l'immeuble.

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.1.3 Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservé aux visiteurs par tranche de 5 logements.

#### 2.2. Constructions à destination d'activités :

2.2.1. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de SP ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m<sup>2</sup> de SP et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m<sup>2</sup> de SP au-delà de 3000 m<sup>2</sup> de SP.

2.2.2. Construction à destination de commerce : une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente

Toutefois, pour les constructions à destination de commerce, en cas de reconstruction ou d'aménagement, il ne sera exigé d'aires de stationnement que pour la SHON supplémentaire projetée par rapport à celle de la construction initiale.

2.2.3. Construction à destination d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface hors de plancher

### 3. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

- Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État : 1 place par logement
- Pour les opérations comportant 20 logements ou plus : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de SP ;
- Pour les constructions à destination commerciale, d'artisanat et de bureaux : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SP
- Pour les constructions destinées aux équipements scolaires d'enseignement secondaire et supérieur : 1 place deux roues pour 12 personnes

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

## ARTICLE 13 - UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. **Dans la zone UB : 40%** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).  
**Dans le secteur UBa : 60%** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).  
**Dans le secteur UBb : 25%** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts, collectifs et privés, de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).
2. **Dans les secteurs UB et UBa : 10 %** de ces espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés devront être collectifs pour toute opération de construction à destination :
  - d'habitation, lorsque l'opération est supérieure ou égale à 5 2 logements ;
  - d'hébergement hôtelier de foyer ou de résidence pour personnes âgées.
3. Dans les espaces de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du PLU, un écran végétal sera constitué par une haie vive de 2 mètres de large et d'une hauteur d'1 m 80 minimum. Elle sera composée par des haies arbustives ou arborées mélange d'essences courantes choisies parmi les espèces régionales méditerranéennes et plantée par section de 20 m d'un arbre de haute tige adapté en fonction de la topographie ou d'impossibilités techniques (entrée, poteaux d'éclairage....).
4. Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées.
5. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
6. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
7. Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7).

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

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

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

## CHAPITRE III ZONE UC

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

Zone résidentielle d'habitat, de services et d'équipement de densité moyenne. Elle recouvre les quartiers d'habitats pavillonnaires situés entre la voie ferrée et le rebord du plateau de Fantroussière.

Cette zone comporte un secteur UCa, moins dense, où les qualités paysagères du plateau de Fantroussière et de ses abords sont préservées.

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

---

#### ARTICLE 1 - UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UC.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 3 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles aux articles R.111-38 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
8. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
9. Les dépôts en plein air.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
11. **En secteur UCa**, les constructions de toute nature dans la zone non aedificandi délimitée au plan de zonage.

#### ARTICLE 2 - UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.
2. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
  5. Les piscines couvertes ou non couvertes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et leurs annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol cumulée n'excédant pas 15 m<sup>2</sup>).
  6. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres en tout point de la construction et une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup>.

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

---

### ARTICLE 3 - UC - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Sauf impossibilité physique, l'entrée de la propriété doit être aménagée de manière à permettre l'arrêt d'un véhicule hors de la voie de desserte avec la création d'une place de stationnement privative non close (retrait du portail de 5m pour une largeur d'entrée de 3m ou retrait du portail de 3m pour une largeur d'entrée de 5m).
4. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
  - soit qu'un seul accès à double sens,
  - soit deux accès à sens unique.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
6. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6).

### ARTICLE 4 - UC - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. En outre, ce dispositif sera conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

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

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

### **2.3 - Rejets industriels**

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## **3 - Électricité et téléphone :**

**3.1 - Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

**3.2 - Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE 5 - UC -**

## **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer. ouvertes à la circulation automobile
  - d'au moins 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée
3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
5. Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.
6. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
7. Toutefois est autorisé sur les parcelles situées « à proximité immédiate » de la RD 57 les ouvrages et constructions destinés à diminuer l'exposition au bruit.  
Ces ouvrages ou constructions pourront être édifiés à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives à condition :
  - De ne pas excéder 2.50 mètres de hauteur ;
  - D'être végétalisé ou doublé d'un espace végétalisé, visible depuis la voie. Leur végétalisation ne devra cependant pas entraîner de risques d'allergies pour les riverains ;
  - De présenter un retrait minimum par rapport aux limites de propriété afin de permettre l'accès et l'entretien de la partie végétalisée ;
  - D'être intégré dans le contexte environnant et dans le paysage qu'il soit statique ou dynamique.
  - Respecter le règlement du PPRI

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

### Dans la zone UC :

1. L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à 4 mètres.
2. Pour les plans d'eau des piscines, la distance aux limites séparatives est au moins égale à 3 mètres.
3. Les garages et annexes peuvent être implantés, soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 mètres de ces limites.

### Dans le secteur UCa :

1. L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à 4 mètres.
2. Pour les plans d'eau des piscines, la distance aux limites séparatives est au moins égale à 3 mètres.

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

1. La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

### **ARTICLE 9 - UC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans la zone UC :**

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **20%** de la surface du terrain. Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise de la construction existante est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale extension comprise. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0.30 mètre. Les garages ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

#### **Dans le secteur UCa :**

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **10%** de la surface du terrain. Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise de la construction existante est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale extension comprise. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0.30 mètre. Les garages ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

### **ARTICLE 10 - UC - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage.

## **Dispositions particulières**

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.

Hors secteur UCa, une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

## **ARTICLE 11 - UC - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales :**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.
- 1.3. Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie

### **2 - Dispositions particulières :**

#### ***2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :***

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

#### ***2.2. Les façades***

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.  
Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

#### ***2.3. Les toitures***

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

#### ***2.4. Éléments techniques***

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie
- Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve d'être intégrés au bâti et masqués.

## **2.5. Matériaux, couleurs**

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse. La polychromie est admise sur les éléments de petite surface.

## **2.6. Devantures et enseignes :**

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

## **2.7. Clôtures et portails**

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

## **2.8. Dépôts de matériaux**

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## **ARTICLE 12 - UC -**

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1. Disposition générale :**

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **2. Stationnement des véhicules motorisés:**

### **Calcul des normes :**

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

### **2.1. Constructions à destination d'habitat :**

2.1.1. Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de SP avec un minimum de deux places par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil. Pour les opérations comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservé aux visiteurs par tranche de 5 logements.

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

### **2.2. Constructions à destination d'activités :**

2.2.1. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de SP ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m<sup>2</sup> de SP et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m<sup>2</sup> de SP au-delà de 3000 m<sup>2</sup> de SP.

2.2.2. Construction à destination de commerce : une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Toutefois, pour les constructions à destination de commerce, en cas de reconstruction ou d'aménagement, il ne sera exigé d'aires de stationnement que pour la SHON supplémentaire projetée par rapport à celle de la construction initiale.

2.2.3. Construction à destination d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface hors de plancher

## **3. Stationnement des engins à deux roues :**

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État : 1 place par logement

Pour les opérations comportant 20 logements ou plus : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de SP ;

Pour les constructions à destination commerciale, d'artisanat et de bureaux : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SP

Pour les constructions destinées aux équipements scolaires d'enseignement secondaire et supérieur : 1 place deux roues pour 12 personnes

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

## ARTICLE 13 - UC - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. **Dans la zone UC : 50%** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).  
**Dans le secteur UCa : 60%** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol devront être traitées en espaces verts plantés d'arbres d'essence méditerranéenne. Elles doivent représenter au minimum 50 % en pleine terre de la superficie du terrain constructible en secteur UCa.
4. En zone UC, les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à destination :
  - de d'habitation, lorsque l'opération est supérieure ou égale à 5 2 logements ;
  - d'activité hôtelière ou para-hôtelière ;
  - de foyer ou de résidence pour personnes âgées.
5. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
6. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
8. Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7).

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE 14 - UC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# CHAPITRE IV

## ZONE UE

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

Cette zone répond à l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie locale inscrit dans le PADD par le développement et l'aménagement d'une zone d'activité existante. Il s'agit d'une zone à usage d'activités artisanales et commerciales déjà occupée en partie par les installations d'une cave vinicole, de quelques entrepôts et ateliers au quartier de l'Écluse. Cette zone, dont la vocation doit être maintenue, a été légèrement agrandie pour permettre une réorganisation et l'accueil de quelques entreprises nouvelles ainsi qu'une déchetterie d'intérêt communautaire. Cet agrandissement est également conçu pour accueillir, après transfert, des activités existantes en situation « précaire » et non compatibles avec la vocation agricole des lieux le long de la Nationale 7.

Elle comporte trois secteurs :

- Le secteur UEa au quartier du Pont-Rout Nord, entre la ZAC d'activités du même nom et l'hypermarché.
- Le secteur UEb au lieu-dit Les Serres en limite Est du territoire.
- Le secteur UEc correspond à la partie Sud de la ville entre la Z.A.C du Pont-Rout, le Réal, la voie Jacques Prévert, la RD 555, et la RDN7. Il fait face au Pôle Logistique des Bréguières et accueille plusieurs établissements commerciaux. Il a pour vocation principale l'activité commerciale.

### Prise en compte des risques naturels :

La zone est concernée par un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).

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

---

### ARTICLE 1 - UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2 UE.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
3. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
5. Le stationnement isolé de caravanes.
1. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles aux articles R.111-38 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 3 du présent règlement.

## ARTICLE 2 - UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
3. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. **En zone UE et en secteur UEa :**
  - Les constructions à destination de :
    - ✓ commerce,
    - ✓ artisanat,
    - ✓ bureaux,
    - ✓ service
    - ✓ entrepôt
    - ✓ industrie doivent être accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et éviter les nuisances ou dangers éventuels
  - les aires de stationnement liées à ces constructions
  - Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
6. **Dans le secteur UEb :**
  - Les constructions à destination de :
    - ✓ commerce,
    - ✓ entrepôt
  - les aires de stationnement liées à ces constructions
  - Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
7. **En secteur UEc :**
  - Les constructions à destination de commerce et de services ainsi que leurs aires de stationnement
  - Cependant, dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'axe de la voie de la RDN7 et de la RD 555 sont seuls autorisés :
    - ✓ Les espaces verts,
    - ✓ Les ouvrages de rétention,
    - ✓ Les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
    - ✓ Le mobilier urbain, ainsi que les mats et panneaux destinés à l'information ou à la signalétique,
    - ✓ Les constructions techniques et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif,
  - Les remblais, affouillements ou exhaussement du sol ne sont autorisés que s'ils ont pour effets d'améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou de réduire le risque. Ils doivent avoir d'effets ni en amont ni en aval. Ils doivent être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

#### **8. En zone UE, hors secteurs UEa et UEc :**

- La création de locaux à destination d'habitation, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité dans l'établissement, qu'ils soient limités à 120 m<sup>2</sup> de SP par établissement et qu'ils soient intégrés au corps principal de la construction.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 3 - UE - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6).

#### **En zone UE et le secteur UEb :**

Sauf impossibilité physique, l'entrée de la propriété doit être aménagée de manière à permettre l'arrêt d'un véhicule hors de la voie de desserte avec la création d'une place de stationnement privative non close (retrait du portail de 5m pour une largeur d'entrée de 3m ou retrait du portail de 3m pour une largeur d'entrée de 5m).

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

#### **En secteur UEa et UEc :**

Aucun accès direct ne pourra être réalisé à partir de la RDN 7 et la RD 555.

Les accès à la RD 555 se doivent se faire exclusivement depuis le giratoire existant situé à l'intersection de la RD 555 et de la voie Jacques Prévert.

### **ARTICLE 4 - UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

2.1.1 Dans la zone UE et les secteurs UEa et UEc : Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 Dans le secteur UEb : l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2.1.3 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

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

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

### 2.3 - Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## 3 - Électricité et téléphone :

**3.1 - Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

**3.2 - Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## ARTICLE 5 - UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

## ARTICLE 6 - UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

### 2. En zone UE et secteur UEa :

- A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - ✓ d'au moins 35 mètres de l'axe de la RD10 pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions. Un recul moindre est admis pour les installations nécessitant la proximité immédiate de la RD10, notamment les stations-services.
  - ✓ d'au moins 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée
  - ✓ d'au moins 10 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer
- Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

**3. Dans le secteur UEb :**

- A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - ✓ d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RDN 7.
- Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

**4. En secteur UEc :**

- A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes
  - ✓ d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RDN 7.
  - ✓ d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 555
  - ✓ d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies :
- Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions suivantes :
  - ✓ Aux édicules, structures légères, auvent, pergola ne créant pas de SP
  - ✓ Aux murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
  - ✓ Aux aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite, ou les a accès de sécurité et de secours,
  - ✓ Aux ouvrages de rétention,
  - ✓ Aux clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
  - ✓ Au mobilier urbain, ainsi qu'aux mats et panneaux destinés à l'information ou à la signalétique,
  - ✓ Aux constructions techniques et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif.

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

**1. En zone UE et dans les secteurs UEa et UEb :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment point de la limite séparative 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 4 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative dans les cas suivants :

- constructeurs présentant un projet commun ;
  - constructions réalisées dans le cadre d'un lotissement ;
  - et/ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers.
- En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre, qu'à la condition qu'elle n'engendre pas un développé de façade plan et continu supérieur à 40 mètres et que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée.

**2. En secteur UEc :**

Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété quand la parcelle voisine est située en secteur UEc.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres si la parcelle voisine est en UEc
- 5 mètres si la parcelle voisine n'est pas en UEc

Néanmoins les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

- Aux édicules, structures légères, auvents, pergolas ne créant pas de SP
- Au mobilier urbain,

- Aux murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Aux mats et panneaux destinés à l'information ou à la signalétique,
- Aux aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite, ou les a accès de sécurité et de secours,
- Aux ouvrages de rétention,
- Aux clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Aux constructions techniques et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif.

Dans le cas particulier où la limite séparative est un cours d'eau non domanial, en aggravation des dispositions précédentes :

- les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites de 10 mètres,
- les parkings et voies automobiles et ainsi que les aménagements autres que les espaces verts et chemins piétons doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres.
- Néanmoins des distances moindres peuvent être acceptées pour le mobilier urbain et les clôtures à condition de ne pas gêner l'écoulement de l'eau

Les installations classées et les dépôts ouverts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres quand la parcelle voisine n'est pas située en secteur UEc.

De plus dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

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

### **1. En zone UE et dans les secteurs UEa et UEb :**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut, en aucun cas, être inférieure à 4,00 mètres.

### **2. En secteur UEc :**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut, en aucun cas, être inférieure à 3,00 mètres.

Néanmoins les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

- Aux édicules, structures légères, auvents, pergolas ne créant pas de SP
- Au mobilier urbain, ainsi qu'aux mats et panneaux destinés à l'information ou à la signalétique,
- Aux murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Aux clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Aux aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite, ou les a accès de sécurité et de secours,
- Aux ouvrages de rétention,
- Aux constructions techniques et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 9 - UE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 50 % de la superficie du terrain constructible en zone UE et secteurs UEa et UEb
- 60% de la superficie du terrain constructible en secteur UEc

## **ARTICLE 10 - UE - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de :

- 7 mètres en zone UE et en secteurs UEa et UEb
- 13 mètres en secteur UEc

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

### **Dispositions particulières**

Dans les zones soumises à un risque d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée au minimum de 0,20 m, telle que définie dans le projet de PPR Inondation arrêté le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

## **ARTICLE 11 - UE - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure l'architecture contemporaine,
- les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.
- Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie

### **Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Les surfaces de stockages et de manutention sont localisées préférentiellement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité technique ou liée à la configuration du terrain.

## 2 - Dispositions particulières

### 2.1. Les toitures

Les toitures pourront être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

#### En secteur UEc :

Les toitures sont de type toitures terrasses avec acrotère ou toitures végétalisées ou toitures auto protégées.

Leur couleur doit s'harmoniser avec le bâti existant et le milieu environnant.

Sont également autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et d'une intégration des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments :

- les matériaux et procédés destinés à lutter contre l'effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales,
- l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable,
- les verrières.

### 2.2. Façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin que les façades principales et devront être en harmonie entre elles.

Les équipements techniques (notamment les blocs de climatisation) sont interdits en façade.

#### En secteur UEc :

Sont autorisées :

- les façades en pierre, en béton, en blocs d'aggloméré ou de béton cellulaire, enduits,
- les parements de bois, de dérivés du bois, de matériaux composites,
- les parements de briques,
- les murs rideaux, les bardages métalliques,
- les façades végétalisées,
- les façades en matériaux verriers.

Sont également autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale par l'intégration des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments :

- les matériaux renouvelables,
- les matériaux ou procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

### 2.3 - Clôtures :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage de réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentées antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

#### **En secteur UEc.**

Non réglementées.

#### **2.4 - Publicité - sigle et raison sociale**

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité et affichage, fixes ou amovibles, sur toute partie bâtie ou non bâtie sont interdits.

Les enseignes sont obligatoirement appliquées en bandeau sur la façade sans dépasser l'acrotère. Des enseignes lumineuses dont la lumière doit être uniformément répartie afin de ne pas altérer les conditions de sécurité sur la RDN. 7 sont autorisées en pignon. Elles devront être éteintes la nuit.

Les dimensions maximales des enseignes sont obligatoirement les suivantes :

- en façade latérale : h = 0,60 m et L = 2 m.
- en façades : h = 0,80 m et L = 3 m.

La superficie totale des enseignes ne doit pas excéder 6 m<sup>2</sup>.

Le projet d'enseigne commerciale doit être obligatoirement joint à la demande d'autorisation de construire et doit définir précisément les dimensions, matériaux, couleurs éclairage éventuel, mode d'ancrage sur le bâtiment.

#### **2.5 - Éclairage**

Le matériel et la nature de l'éclairage extérieur des bâtiments doit être en harmonie avec l'éclairage public dont il constitue le complément.

#### **2.6 - Divers**

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire qui doivent être intégrés au mieux de l'architecture du bâtiment.

### **ARTICLE 12 - UE - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **1. Disposition générale :**

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **2. Stationnement des véhicules motorisés:**

##### **Calcul des normes :**

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

### **2.1. Constructions à destination d'habitat :**

Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de SP avec un minimum d'une place par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil. Pour les opérations comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.

### **2.2. Constructions à destination d'activités :**

#### **En zone UE, hors secteurs UEa et UEc**

Pour les constructions à usage de bureau ou de commerce de moins de 800 m<sup>2</sup> de surface de vente, une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les commerces de plus de 800 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à 12 par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **En secteur UEa :**

Construction à usage de restaurant 3 places de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Construction à usage de commerces et de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

Construction à usage de bureaux : une surface équivalente à 60% de la surface de plancher des locaux.

Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **En secteur UEb**

Pour les constructions à usage de commerce de moins de 800 m<sup>2</sup> de surface de vente, une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les commerces de plus de 800 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à 12 par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **En secteur UEc :**

Constructions destinées au commerce : 4 places pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Vente

### **3. Stationnement des engins à deux roues :**

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 40 m<sup>2</sup> de SP

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

## **ARTICLE 13 - UE -**

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. **Dans la zone UE et les secteurs UEa et UEb : 20%** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).

**Dans le secteur UEc : 10%** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).

2. Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées. En secteur UEc, la surface traitée et plantée ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain et la bande de recul par rapport au cours d'eau non domanial doit être traité en espace vert et planté.

3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

4. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
9. Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7).

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE 14 - UE -

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# CHAPITRE V

## ZONE UH

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :**

Il s'agit d'une zone à usage d'accueil touristique déjà occupée en partie par un hôtel, deux restaurants, la Maison des Vins côtes de Provence, le camping "L'eau vive", une station-service, un bar-tabac et un local artisanal.

Elle comporte trois secteurs :

- un secteur UHa correspondant aux terrains de part et d'autre de la nationale 7 accessibles à partir du carrefour N7 – ex RD 555 et de l'embranchement de la Maison des Vins, où le camping n'est pas autorisé.
- un secteur UHb correspondant aux terrains en bordure de l'Argens de qui accueille la nouvelle cave coopérative viticole.
- Un secteur UHb1 correspondant aux terrains en bordure de l'Argens occupés par le camping "L'eau vive"

Prise en compte des risques naturels :

La zone est concernée par un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).

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

---

### **ARTICLE 1 - UH - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UH.
2. Les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2-UH.
3. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 3 du présent règlement.
4. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
5. Le stationnement isolé de caravanes.

### **ARTICLE 2 - UH - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur

caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.

3. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. La création de locaux à destination d'habitation, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité dans l'établissement, qu'ils soient limités à 120 m<sup>2</sup> de SP par établissement et qu'ils soient intégrés au corps principal de la construction.
6. Les constructions à destination d'habitation dans une bande de 100 m comptée à partir des ouvrages de la station d'épuration.
7. **En secteur UHa :**
  - Les activités et constructions artisanales, commerciales
  - Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier
  - Les constructions à destination de bureaux
8. **En secteur UHb :**
  - Les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles.
  - Les activités et constructions artisanales, commerciales à la condition qu'elles soient liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles.
  - Les constructions à destination de bureaux
  - Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier
9. **En secteur UHb1 :**
  - L'aménagement de terrains de camping et de caravanage conformément aux dispositions de l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme.
  - L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs (H.L.L) visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme. Elles sont limitées en nombre à 10% du nombre des emplacements des terrains de camping. Les emplacements qui leur sont réservés ont une taille unitaire minimale de 200 m<sup>2</sup>, ils sont délimités par des haies vives et la surface de plancher unitaire des constructions est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

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

---

### ARTICLE 3 - UH - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. En bordure de la RDN7 il est interdit :
  - De créer des accès directs.
  - De modifier les accès existants ou de les utiliser pour la desserte de types d'occupation ou d'utilisation du sol différents de ceux qui existent.
5. **Pour le secteur UHa**, quartier "En Delà du Pont", les nouveaux accès s'effectueront exclusivement à partir du carrefour aménagé pour la maison des vins.

6. Pour la partie située au quartier de la Haute Cognasse, les nouveaux accès s'effectueront exclusivement par le délaissé de l'ancienne route nationale.
7. Par ailleurs, les accès existants pourront être supprimés dès que les terrains seront desservis par une autre voie publique.
8. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6).

## **ARTICLE 4 - UH - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

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

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

#### **2.3 - Rejets industriels**

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

### **3 - Électricité et téléphone:**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE 5 - UH - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

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

Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques. Avec la mise en place d'un projet urbain au sens de la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996, figurant dans le dossier de P.L.U., les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme introduit par la loi N°95.101 du 2 février 1995 ne sont pas appliquées en bordure de la RDN7.

1. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - D'au moins 35 mètres de l'axe de la RDN7 pour les constructions à usage d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions.
  - D'au moins 10 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
2. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 4 mètres.
2. En outre, aucune construction autre que celle nécessitée par la proximité immédiate du cours d'eau ne peut être implantée à moins de 15 m des berges de l'Argens.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

## **ARTICLE 9 - UH - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UHb : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur UHb1 : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE 10 - UH - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de :

- 9 mètres en secteur UHa
- 7 mètres en secteurs UHb et UHb1

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage.

### **Dispositions particulières**

Dans les zones soumises à un risque d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée au minimum de 0,20 m, telle que définie dans le projet de PPR Inondation arrêté le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Cette règle ne s'applique pas à une cave coopérative et ses annexes si il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, n'excède pas 12 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

## **ARTICLE 11 - UH - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales :**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe du règlement ;
- 1.3. Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie

### **2 - Dispositions particulières :**

#### **2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public**

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

## 2.2. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

## 2.3. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

## 2.4. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

## 2.5. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

## 2.6. Matériaux, couleurs

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse. La polychromie est admise sur les éléments de petite surface.

## 2.7. Les devantures et enseignes

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

## 2.7 - Clôtures

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

### Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

### Clôtures et portails publics :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée

à 1,80mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage urbain. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs » sont interdits. En outre, l'arase du mur ne devra comporter ni chapiteau, ni couronnement, ni système défensif ou dangereux.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentant antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

## **2.8 - Dépôts de matériaux**

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## **ARTICLE 12 - UH - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1. Disposition générale :**

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

### **2. Stationnement des véhicules motorisés :**

#### **Calcul des normes**

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### **2.1 Constructions à destination d'habitat**

1 place par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de SP avec un minimum de deux places par logement sauf pour les extensions dont la SP est inférieure à ce seuil.

#### **2.2. Constructions à destination d'activités**

2.2.1. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de SP; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m<sup>2</sup> de SP et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m<sup>2</sup> de SP au-delà de 3000 m<sup>2</sup> de SP.

2.2.2. Construction à destination de commerce : une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Toutefois, pour les constructions à destination de commerce, en cas de reconstruction ou d'aménagement, il ne sera exigé d'aires de stationnement que pour la SHON supplémentaire projetée par rapport à celle de la construction initiale.

2.2.3. Construction à destination d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface hors de plancher

### **3. Stationnement des engins à deux roues :**

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Pour les constructions à destination commerciale, d'artisanat et de bureaux : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SP

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

## **ARTICLE 13 - UH - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Dans les secteurs UHb et UHb1, les espaces libres de toute construction doivent être traités de pleine terre non imperméabilisés et plantés et doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain constructible.
2. Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
4. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
5. Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 14 - UH - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# CHAPITRE VI

## ZONE UZ

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

La zone UZ correspond à la partie Sud du P.A.Z. de la Z.A.C du Pont-Rout, créée en 1994, comprise entre le chemin de Peymarlier et la déviation de la RD 555, secteur d'activités à vocation artisanale, commerciale, industrielle et de services divers, aujourd'hui complètement urbanisé

La zone UZ comprend un secteur UZa réservé aux petits lots où la hauteur des bâtiments est moins importante.

Cette zone répond à l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie locale inscrit dans le PADD par le développement et l'aménagement d'une zone d'activité existante.

### Prise en compte des risques naturels :

La zone est concernée par un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique.

Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).

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

---

### ARTICLE 1 - UZ - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions de toute nature dans la zone non aedificandi définie au plan de zonage,
2. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UZ.
3. L'ouverture de carrières.
4. Les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2-UH.
5. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. Le stationnement isolé de caravanes.
8. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles aux articles R.111-38 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 2 - UZ - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
3. Les constructions à destination d'activités artisanale, commerciale, industrielle et de services.
  4. La création de locaux à destination d'habitation, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité dans l'établissement, qu'ils soient limités à 120 m<sup>2</sup> de SP par établissement et qu'ils soient intégrés au corps principal de la construction.
  5. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que la dite activité.
  6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  7. La Surface de Plancher (SP) maximale autorisée est de 12 000 m<sup>2</sup>.

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

---

### ARTICLE 3 - UZ - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet soient conformes à leur destination.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Aucun accès direct ne pourra être réalisé à partir de la RDN 7, du chemin de Peymarlier et de la voie centrale Est-Ouest.
4. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6).

### ARTICLE 4 - UZ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

#### 2 - Assainissement :

##### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

## **2.3 - Rejets industriels**

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## **3 - Électricité et téléphone :**

**3.1 - Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

**3.2 - Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE 5 - UZ -**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

## **ARTICLE 6 - UZ -**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être à l'intérieur des zones d'implantation indiquées sur le document graphique et, le cas échéant, respecter les règles suivantes.
2. En bordure de la voirie primaire centrale Est Ouest, et du chemin de Peymarlier les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m de la limite d'emprise.
3. Pour les lots situés en bordure de la RD.N. 7, les façades des bâtiments doivent obligatoirement être ancrées sur la ligne d'alignement indiquée sur le document graphique.
4. La longueur de la façade "ancrée" peut être inférieure à la ligne d'alignement figurant sur le document graphique. Des décrochements, en creux, de la façade "ancrée" sont autorisés ponctuellement.

5. En **secteur UZa**, pour la ligne d'alignement parallèle à la RDN 7, l'ancrage concerne la façade la plus longue des bâtiments,

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

1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être à l'intérieur des zones d'implantation indiquées sur le document graphique et respecter la règle suivante.
2. L'implantation des constructions peut être réalisée en limite séparative ou telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres en limite de Z.A.C. et 3 mètres en limites d'unités foncières.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE 9 - UZ - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

#### **ARTICLE 10 - UZ - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de :

- 9 mètres dans la zone UZ
- 7 mètres en secteur UZa

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

#### **Dispositions particulières**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

#### **ARTICLE 11 - UZ - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1 - Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les annexes des constructions (réserves, stockage, locaux poubelles, etc.) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan des volumes qu'au plan du traitement extérieur. Dans la mesure du possible, les aires de stockage sont intégrées au corps du bâtiment principal, ou sont obligatoirement dissimulées par des haies vives ou tout autre dispositif pour ne pas être visible de l'extérieur.

## **2 - Dispositions particulières**

### **2.1 - Toiture - couvertures**

Les toitures sont de type toitures terrasses avec acrotère, la couverture étant invisible depuis les abords du bâtiment.

Pour les entrées, une disposition différente peut être admise, les marquises étant cependant interdites.

### **2.2 - Façades**

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou non enduits.

Sont autorisées :

- les façades en pierre, les façades en blocs d'aggloméré ou de béton cellulaire, enduits,
- les murs rideaux, le bardage métallique.

Les teintes des façades sont choisies dans la gamme des gris clairs, les teintes des menuiseries pouvant être vives.

Pour les ouvertures, compte tenu de leur importance dans la composition architecturale, leurs position, dimensions, rythme dans l'alternance des pleins et des vides, feront l'objet d'une attention particulière. Préférence est accordée aux ouvertures plus hautes que larges.

Toutes les parties apparentes des constructions et installations, y compris les enseignes, feront l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.

### **2.3 - Clôtures**

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Sauf en bordure de la RDN 7, la réalisation de clôture n'est pas impérative.

Quand elles sont réalisées, les clôtures, tant à l'alignement que sur limites séparatives, doivent être constituées par des grilles de couleur verte avec protection antirouille, réalisées en panneaux rigides de grillage soudé à mailles rectangulaires verticales, ne comportant pas de mur bahut et dont la hauteur ne peut excéder 2 m, doublées par une haie vive.

En façade sur voie tertiaire, sans pouvoir excéder 20% du périmètre de la parcelle, une partie des grilles peut être remplacée par un mur plein de 1,40 m de hauteur, enduit, d'une couleur ocre jaune clair.

Le portail, s'il existe, doit être de dimensions et de matériau adaptés au type de clôture réalisé.

Les murs constitués de panneaux, ajourés ou non, en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits.

Le projet de clôture et d'aménagement paysager doit être obligatoirement joint à la demande d'autorisation de construire.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de

soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

### 2.3 - Publicité - sigle et raison sociale

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité et affichage, fixes ou amovibles, sur toute partie bâtie ou non bâtie sont interdits.

Les enseignes sont obligatoirement appliquées en bandeau sur la façade sans dépasser l'acrotère. Des enseignes lumineuses dont la lumière doit être uniformément répartie afin de ne pas altérer les conditions de sécurité sur la RDN 7 sont autorisées en pignon. Elles devront être éteintes la nuit.

Les dimensions maximales des enseignes sont obligatoirement les suivantes :

- en façade latérale : h = 0,60 m et L = 2 m.
- en façades : h = 0,80 m et L = 3 m.

La superficie totale des enseignes ne doit pas excéder 6 m<sup>2</sup>.

Le projet d'enseigne commerciale doit être obligatoirement joint à la demande d'autorisation de construire et doit définir précisément les dimensions, matériaux, couleurs éclairage éventuel, mode d'ancrage sur le bâtiment.

### 2.4 - Éclairage

Le matériel et la nature de l'éclairage extérieur des bâtiments doit être en harmonie avec l'éclairage public dont il constitue le complément.

### 2.5 - Divers

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire qui doivent être intégrés au mieux de l'architecture du bâtiment.

## ARTICLE 12 - UZ - STATIONNEMENT DES VEHICULES

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

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

Il doit être aménagé au minimum :

Constructions à usage industriel	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP
Constructions à usage d'habitation :	1 place par logement
Constructions à usage de bureau :	5 places pour 100 m <sup>2</sup> de SP
Constructions à usage hôtelier :	1 place par chambre, plus 1 place par 25 m <sup>2</sup> de restauration

### Constructions à destination de services, de commerces non alimentaires et de commerces alimentaires spécialisés :

pour toute surface de vente inférieure à 2000 m <sup>2</sup> :	5 places pour 100 m <sup>2</sup>
pour toute SV comprise entre 2000 et 5000 m <sup>2</sup> :	7 places pour 100 m <sup>2</sup>
pour toute SV comprise entre 5000 et 10000 m <sup>2</sup> :	8 places pour 100 m <sup>2</sup>
pour toute SV supérieure à 10000 m <sup>2</sup> :	10 places pour 100 m <sup>2</sup>

**Constructions à destination de commerces alimentaires**

pour toute surface de vente inférieure à 1000 m <sup>2</sup> :	19 places pour 100 m <sup>2</sup>
pour toute SV comprise entre 1000 et 2500 m <sup>2</sup> :	17 places pour 100 m <sup>2</sup>
pour toute SV comprise entre 2500 et 5000 m <sup>2</sup> :	16 places pour 100 m <sup>2</sup>
pour toute SV comprise entre 5000 et 10000 m <sup>2</sup> :	14 places pour 100 m <sup>2</sup>
pour toute SV supérieure à 10000 m <sup>2</sup> :	12 places pour 100 m <sup>2</sup>

**Stationnement des engins à deux roues :**

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 40 m<sup>2</sup> de SP.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

**ARTICLE 13 - UZ - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités de pleine terre non imperméabilisés et plantés et doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain constructible.
2. La délimitation des espaces verts doit être réalisée de manière franche, généralement à l'aide d'une bordure.
3. Les parkings doivent être obligatoirement plantés d'arbres à raison d'un arbre de première grandeur, d'essence locale, pour 3 places de stationnement.

À l'exception de la zone non aedificandi définie au plan de zonage, les arbres de haute tige sont interdits, concernant les plantations en massifs à l'aide d'arbres et d'arbustes, ces derniers doivent avoir, adultes, plus de 1,50 m de hauteur.

4. Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7).

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - UZ - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Envoyé en préfecture le 06/01/2025

Reçu en préfecture le 06/01/2025

Publié le

Page 73 sur 100 

ID : 083-218300044-20241216-240781-DE

# **TITRE III**

## **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

# CHAPITRE I

## ZONE 1AUA

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

La zone 1AUA correspond au quartier des Guéringuiers, au sud du village et de la gare ferroviaire Les Arcs/Draguignan et à l'ouest du pôle commercial des Bréguières, entre la voie de chemin de fer et la RD N7.

#### Cette zone se décline en 2 secteurs :

- Le secteur 1AUAA couvre les parties nord et sud-ouest du site, en limite avec la RDN7.
- Le secteur 1AUAB se situe à l'ouest du site.

La zone 1AUA est une zone de développement urbain, répondant principalement aux souhaits communaux de renforcer le positionnement du quartier des Guéringuiers, en tant que pôle d'intérêt majeur et de liaison entre le centre ancien et le pôle commercial des Bréguières.

Il est destiné à recevoir essentiellement des logements, commerces, services et équipements. Compte-tenu de l'insuffisance des équipements de la zone, cette dernière est inscrite en zone 1AU réglementée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation, en capacité suffisante, des équipements (voirie, réseaux) nécessaires à son fonctionnement.

Cette zone comprend 5 secteurs de mixité sociale, listés dans la pièce n°6 du dossier de PLU.

L'ensemble de la zone 1AUA fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L151-6 du CU).

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

---

### ARTICLE 1 – 1AUA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AUA.

### ARTICLE 2 – 1AUA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction et de la compatibilité du projet de construction avec les orientations d'aménagement de la zone :
  - les constructions à destination d'habitat,
  - les constructions à destination de commerces, de services, de bureaux
  - les activités artisanales compatibles avec la fonction résidentielle.
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **30 %** de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

3. Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, des secteurs de mixité sociale sont identifiés aux documents graphiques : consulter le document 6 du PLU « liste des servitudes (L151-41) ».
4. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 5 du règlement.
5. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
7. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
8. Il est recommandé, à l'appui d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de réaliser une étude de sol, qui permette de définir la nécessité d'édifier la construction sur vide sanitaire et la hauteur de ce dernier.

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

---

### ARTICLE 3 – 1AUA - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
  - soit qu'un seul accès à double sens,
  - soit deux accès à sens unique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
5. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6)

## ARTICLE 4 – 1AUA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

### 2 - Assainissement :

#### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

### 3 - Électricité et téléphone :

**3.1 Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

**3.2 Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## ARTICLE 5 – 1AUA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

## **ARTICLE 6 – 1AUA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.  
Le long du Chemin des Guéringuiers, l'extension des constructions existantes est également interdite dans ces emprises et marges de recul.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 7 mètres par rapport à la limite d'emprise du chemin des Guéringuiers
  - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie n°8 à créer
  - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie n°10 à créer
  - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer. ouvertes à la circulation automobile
  - d'au moins 35 mètres de l'axe de la RDN7 pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

## **ARTICLE 7 – 1AUA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 4 mètres.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations à condition que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis :
  - En cas d'opération d'ensemble.
  - Lorsque la configuration des lieux ou les bâtiments existants imposent de construire dans le respect de la continuité des façades bâties sur la rue, cette continuité s'appréciant eu égard notamment à l'ordonnancement général de la voie, mais sans excéder une profondeur de 12 mètres à partir de l'alignement des façades.
  - Lorsqu'il s'agit de s'adosser à :
    - ✓ une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction,
    - ✓ un fond mitoyen d'altitude supérieure sans que l'héberge de la construction ne puisse dépasser le niveau du sol naturel mitoyen.
  - Pour les annexes :
    - ✓ Soit à 1 mètre minimum de la limite séparative ;
    - ✓ Soit sur la limite séparative s'il s'agit de s'adosser à une construction existante et en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

## **ARTICLE 8 – 1AUA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux plans d'eau des piscines.

2. Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

## **ARTICLE 9 – 1AUA - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **15%** de la surface du terrain.  
Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise de la construction existante est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale extension comprise.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0.30 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

Les garages ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est applicable qu'aux constructions individuelles.

2. L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## **ARTICLE 10 – 1AUA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

Dans le cas d'une construction édifiée sur vide sanitaire (procédé de construction résultant des conclusions d'une étude de sol, telle que définie à l'article 2-1AUA), la hauteur autorisée est alors calculée au-dessus du vide sanitaire.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de :

- Dans les secteurs 1AUAA : 7 mètres
- Dans le secteur 1AUAb : 9 mètres

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage.

### **Dispositions particulières**

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 5 du règlement.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

## **ARTICLE 11 – 1AUA - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe du règlement ;

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie

### **2 - Dispositions particulières :**

#### **2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :**

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

#### **2.2. Les façades**

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

#### **2.3. Les toitures**

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

#### **2.4. Superstructures**

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

#### **2.5. Éléments techniques**

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture,
- les antennes rateaux seront de préférence insérées sous toit et/ou dans les combles,
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,
- les climatiseurs en façade sont autorisés sous-réserve d'être intégrés au bâti et masqués,
- les paraboles sont interdites en façade.

#### **2.6. Matériaux, couleurs**

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse. La polychromie est admise sur les éléments de petite surface.

## 2.7. Les devantures et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

## 2.8. Clôtures et portails :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

## 2.9. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## ARTICLE 12 – 1AUA - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Disposition générale :

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

## 2. Stationnement des véhicules motorisés:

### Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

### 2.1. Constructions à destination d'habitat :

2.1.1. Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil. Pour les opérations comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.

Au nombre total obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

### 2.2. Constructions à destination d'activités :

2.2.1. Construction à destination de commerce : une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Toutefois, pour les constructions à destination de commerce, en cas de reconstruction ou d'aménagement, il ne sera exigé d'aires de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire projetée par rapport à celle de la construction initiale.

2.2.2. Construction à destination d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## 3. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État : 1 place par logement.

Pour les opérations comportant 20 logements ou plus : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Pour les constructions à destination commerciale, d'artisanat et de bureaux : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux équipements scolaires d'enseignement secondaire et supérieur : 1 place deux roues pour 12 personnes.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

## ARTICLE 13 – 1AUA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. **60%** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).
2. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 5 du règlement ;
3. Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées.

4. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à destination :
  - d'habitation, lorsque l'opération est supérieure ou égale à 2 logements ;
  - d'activité hôtelière ou para-hôtelière ;
  - de foyer ou de résidence pour personnes âgées.
5. Les arbres de haute tige existants ne seront abattus que lorsqu'il est démontré qu'il n'existe pas d'autres alternatives à la réalisation du projet. Et dans ce cas, ils devront être remplacés par des arbres de haute futaie et d'essence adaptée à la nature du sol.
6. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
7. Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 8).
8. Dans les zones « espaces verts – abords des canaux végétalisés », identifiées dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les pétitionnaires devront être vigilants quant au traitement des parcelles et au parti d'aménagement des projets de constructions. Le pourcentage d'espaces verts indiqué ci-dessus pourra être préférentiellement appliqué dans ces espaces. Ces « espaces verts – abords des canaux végétalisés » ne sont pas inconstructibles. Chaque projet sera examiné au cas par cas afin de vérifier si le soin particulier demandé dans ces espaces a été apporté.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **ARTICLE 14 – 1AUA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

## CHAPITRE II

### ZONE 1AUBa

#### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :**

La zone 1AUBa correspond au quartier des Valettes en face de Saint-Roch.

Cette zone de développement urbain, inscrite au PADD, répond principalement à une demande de logements et d'équipements liés. Compte tenu de l'insuffisance des équipements internes, notamment pluviaux, elle prend la forme d'une zone AU réglementée dont l'ouverture est conditionnée par la réalisation des équipements internes nécessaires à son bon fonctionnement.

Le secteur dit Les Valettes délimité sur le document graphique constitue un secteur tel que mentionné à l'article L 151-28 du code de l'urbanisme qui permet de majorer le volume constructible des opérations comprenant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Sur ce secteur, cette majoration est autorisée dans la limite de 50% du volume constructible, et dans les conditions évoquées à l'article L 151-28.

La zone 1AUBa fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L151-6 du CU).

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

---

##### **ARTICLE 1 – 1AUBa - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AUBa.

##### **ARTICLE 2 – 1AUBa - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimité au plan de zonage, sont autorisées :
  - Les constructions, aménagements et installations inférieures à 20 m<sup>2</sup> de SP.
  - L'aménagement et l'extension de constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de Plancher initiale.
  - Les piscines couvertes ou non couvertes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et leurs annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol cumulée n'excédant pas 15 m<sup>2</sup>).
  - Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres en tout point de la construction et une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup>.
2. Conformément l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m<sup>2</sup> de SP, 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure)

Dans le secteur 1AUBa1, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m<sup>2</sup> de SP, 43 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

3. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.
4. L'aménagement et l'extension de constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale.
5. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
7. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
8. Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes.
9. Au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction et de la compatibilité du projet de construction avec les orientations d'aménagement de la zone :
  - les constructions à destination d'habitat,
  - les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
  - les constructions à destination de commerces, de services, de bureaux
  - les activités artisanales compatibles avec la fonction résidentielle.
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
10. Au sein du secteur dit les Valettes délimité sur le document graphique et en application des dispositions de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, une majoration de 50 % du volume constructible est autorisée tel qu'il résulte des règles relative au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Toutefois, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 3 – 1AUBa - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
  - soit qu'un seul accès à double sens,
  - soit deux accès à sens unique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
5. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6)

## **ARTICLE 4 – 1AUBa - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

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

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

#### **2.3. Rejets industriels**

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

### 3 - Électricité et téléphone :

**3.1 Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

**3.2 Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

#### ARTICLE 5 – 1AUBa - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

#### ARTICLE 6 – 1AUBa - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer. ouvertes à la circulation automobile
  - d'au moins 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée
3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
5. Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.
6. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

#### ARTICLE 7 – 1AUBa - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 4 mètres.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations à condition que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis :
  - En cas d'opération d'ensemble.
  - Lorsque la configuration des lieux ou les bâtiments existants imposent de construire dans le respect de la continuité des façades bâties sur la rue, cette continuité s'appréciant eu égard notamment à l'ordonnancement général de la voie, mais sans excéder une profondeur de 12 mètres à partir de l'alignement des façades.
  - Lorsqu'il s'agit de s'adosser à :
    - ✓ une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction,

- ✓ un fond mitoyen d'altitude supérieure sans que l'héberge de la construction ne puisse dépasser le niveau du sol naturel mitoyen.
- Pour les annexes :
  - ✓ Soit à 1 mètre minimum de la limite séparative ;
  - ✓ Soit sur la limite séparative s'il s'agit de s'adosser à une construction existante et en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction.
- 4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

#### **ARTICLE 8 – 1AUBa - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

#### **ARTICLE 9 – 1AUBa - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **25%** de la surface du terrain.  
Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise de la construction existante est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale extension comprise.  
L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0.30 mètre.  
Les garages ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
2. L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
3. Au sein du secteur dit les Valettes délimité sur le document graphique et en application des dispositions de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, une majoration de 50 % du volume constructible est autorisée tel qu'il résulte des règles relative au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Toutefois, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

#### **ARTICLE 10 – 1AUBa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.

Dans le secteur 1AUBa1, la hauteur **H** est fixée à un maximum de 12 mètres.

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage.

### **Dispositions particulières**

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

Dans le secteur dit les Valettes, lors de la réalisation de programme de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation et en application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé à l'article 10-1AUBa qui fixe la hauteur maximale des constructions.

## **ARTICLE 11 – 1AUBa - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe du règlement ;

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie

### **2 - Dispositions particulières :**

#### **2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :**

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

#### **2.2. Les façades**

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

#### **2.3. Les toitures**

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

## 2.4. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

## 2.5. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

## 2.6. Matériaux, couleurs

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse. La polychromie est admise sur les éléments de petite surface.

## 2.7. Les devantures et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

## 2.8. Clôtures et portails :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

## 2.9. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## ARTICLE 12 – 1AUBa - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Disposition générale :

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

### 2. Stationnement des véhicules motorisés:

#### Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### 2.1. Constructions à destination d'habitat :

2.1.1. Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de SP avec un minimum de deux places par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil. Pour les opérations comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.

Au nombre total obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

#### 2.2. Constructions à destination d'activités :

2.2.1. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de SP ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m<sup>2</sup> de SP et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m<sup>2</sup> de SP au-delà de 3000 m<sup>2</sup> de SP.

2.2.2. Construction à destination de commerce : une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente

Toutefois, pour les constructions à destination de commerce, en cas de reconstruction ou d'aménagement, il ne sera exigé d'aires de stationnement que pour la SHON supplémentaire projetée par rapport à celle de la construction initiale.

2.2.3. Construction à destination d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface hors de plancher

### 3. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État : 1 place par logement  
Pour les opérations comportant 20 logements ou plus : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de SP ;  
Pour les constructions à destination commerciale, d'artisanat et de bureaux : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SP  
Pour les constructions destinées aux équipements scolaires d'enseignement secondaire et supérieur :  
1 place deux roues pour 12 personnes  
Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

## **ARTICLE 13 – 1AUBa - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

9. **40%** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).
10. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 5 du règlement ;
11. Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées.
12. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à destination :
  - d'habitation, lorsque l'opération est supérieure ou égale à 2 logements ;
  - d'activité hôtelière ou para-hôtelière ;
  - de foyer ou de résidence pour personnes âgées.
13. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
14. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
15. Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 8).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 14 – 1AUBa - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# CHAPITRE III

## ZONE 1AUBb

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

La zone 1AUBb correspond au quartier de Saint-Roch Sud  
Cette zone de développement urbain en continuité du centre, inscrite au PADD, répond principalement à une demande de logements ainsi que d'équipements et de services.  
Ce secteur fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L 151-6 du CU).

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

---

#### ARTICLE 1 – 1AUBb - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AUBb.

#### ARTICLE 2 – 1AUBb - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. L'aménagement et l'extension de constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface hors Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
4. Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'alinéa "16°" de l'article L 151-15, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m<sup>2</sup> de SP, 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).
5. Au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction et de la compatibilité du projet de construction avec les orientations d'aménagement de la zone :
  - les constructions à destination d'habitat,
  - les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
  - les constructions à destination de commerces, de services, de bureaux

- les activités artisanales compatibles avec la fonction résidentielle.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

---

### ARTICLE 3 – 1AUBb - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
  - soit qu'un seul accès à double sens,
  - soit deux accès à sens unique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
5. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6)

### ARTICLE 4 – 1AUBb - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

#### 2 - Assainissement :

##### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

##### 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de

prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

### **2.3. Rejets industriels**

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## **3 - Électricité et téléphone :**

**3.1 Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

**3.2 Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE 5 – 1AUBb - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

## **ARTICLE 6 – 1AUBb - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions peuvent être à édifiées soit à l'alignement soit au minimum à 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.
5. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

## **ARTICLE 7 – 1AUBb - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 5 mètres.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies à condition que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis :
  - Pour les annexes
  - En cas d'opération d'ensemble ;

- Lorsqu'il s'agit de s'adosser à :
  - ✓ une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction,
  - ✓ un fond mitoyen d'altitude supérieure sans que l'héberge de la construction ne puisse dépasser le niveau du sol naturel mitoyen ;
- Lorsque la configuration des lieux ou les bâtiments existants imposent de construire dans le respect de la continuité des façades bâties sur la rue, cette continuité s'appréciant eu égard notamment à l'ordonnancement général de la voie, mais sans excéder une profondeur de 16 mètres à partir de l'alignement des façades.

## **ARTICLE 8 – 1AUBb - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.
2. Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

## **ARTICLE 9 – 1AUBb - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **25%** de la surface du terrain. Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise de la construction existante est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale extension comprise. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0.30 mètre. Les garages ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 10 – 1AUBb - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 12 mètres. Cette hauteur est limitée à 10 mètres dans la zone non altus tollendi indiquée au plan de zonage.

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage.

### **Dispositions particulières**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

## **ARTICLE 11 – 1AUBb - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales :**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe du règlement.
- 1.3. Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie

### **2 - Dispositions particulières :**

#### **2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :**

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

#### **2.2. Les façades**

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

#### **2.3. Les toitures**

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

#### **2.4. Superstructures**

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

#### **2.5. Éléments techniques**

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

#### **2.6. Matériaux, couleurs**

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse. La polychromie est admise sur les éléments de petite surface.

## 2.7. Les devantures et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

## 2.8. Clôtures et portails :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

## 2.9. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## ARTICLE 12 – 1AUBb - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Disposition générale :

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

## 2. Stationnement des véhicules motorisés:

### Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

### 2.1. Constructions à destination d'habitat :

2.1.1. Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de SP avec un minimum de deux places par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil. Pour les opérations comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.

Au nombre total obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

### 2.2. Constructions à destination d'activités :

2.2.1. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de SP ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m<sup>2</sup> de SP et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m<sup>2</sup> de SP au-delà de 3000 m<sup>2</sup> de SP.

2.2.2. Construction à destination de commerce : une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente

Toutefois, pour les constructions à destination de commerce, en cas de reconstruction ou d'aménagement, il ne sera exigé d'aires de stationnement que pour la SHON supplémentaire projetée par rapport à celle de la construction initiale.

2.2.3. Construction à destination d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface hors de plancher

## 3. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État : 1 place par logement

Pour les opérations comportant 20 logements ou plus : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de SP ;

Pour les constructions à destination commerciale, d'artisanat et de bureaux : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SP

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

## ARTICLE 13 – 1AUBb - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**40%** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).

Les surfaces libres de bâtiment et non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être traitées et plantées.

Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à destination :

- d'habitation, lorsque l'opération est supérieure ou égale à 2 logements ;
- d'hébergement hôtelier
- de foyer ou de résidence pour personnes âgées.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7).

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **ARTICLE 14 – 1AUBb - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# CHAPITRE IV

## ZONE 1AUBc

### Caractère de la zone :

La zone 1AUBc est située en bordure du Réal sur l'extrémité Sud-Est du Quartier de Saint-Roch Sud. Cette zone de développement urbain en continuité du centre, inscrite au PADD, répond principalement à une demande de logements ainsi que d'équipements et de services.

Ce secteur fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L 151-6 du CU).

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

---

### ARTICLE 1 – 1AUBc - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AUBc.

### ARTICLE 2 – 1AUBc - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

2. Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'article L 151-15, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'une opération d'aménagement comportant plus de 1200m<sup>2</sup> de SP de logements, cette opération d'aménagement respectera a minima le taux de mixité sociale définis au PLH en vigueur lors de la délivrance du permis d'aménager, et comportera a minima 35% de logements sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

3. Au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction et de la compatibilité du projet de construction avec les orientations d'aménagement de la zone :

- les constructions à destination de logement
- les constructions à destination d'hôtel et d'hébergements touristiques
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les constructions à destination de bureaux
- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

---

### ARTICLE 3 – 1AUBc - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :

- soit qu'un seul accès à double sens,
- soit deux accès à sens unique.

4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

5. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6)

## **ARTICLE 4 – 1AUBc - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

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

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

### **3 - Électricité et téléphone :**

3.1 Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

3.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE 5 – 1AUBc - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

## **ARTICLE 6 – 1AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

2. A défaut des dites indications, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement soit à un minimum à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.
5. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

#### **ARTICLE 7 – 1AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non règlementé

#### **ARTICLE 8 – 1AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

#### **ARTICLE 9 – 1AUBc - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions situées sur les lots à vocation principale de logement ne peut excéder 35% de la surface cumulée de ces lots.
2. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.
3. L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions situées sur les lots à vocation principale autre que celles citées aux points 1. et 2. du présent article ne peut excéder 50% de la surface du lot sur lequel elles s'implantent.

#### **ARTICLE 10 – 1AUBc - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur H est fixée à un maximum de 12 mètres.

La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Les constructions respecteront le nombre d'étages maximal définis par secteur dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage.

##### **Dispositions particulières**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

#### **ARTICLE 11 – 1AUBc - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1 - Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie

## **2 - Dispositions particulières :**

### **2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :**

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

### **2.2. Les façades**

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

### **2.3. Les toitures**

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager. Elles devront avoir une pente suffisante pour permettre l'évacuation totale des eaux de pluie, et une installation des pissettes en un point bas au ras du sol.

### **2.4. Superstructures**

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

### **2.5. Éléments techniques**

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

### **2.6. Matériaux, couleurs**

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse. La polychromie est admise sur les éléments de petite surface.

### **2.7. Les devantures et enseignes :**

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

### **2.8. Clôtures et portails :**

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,

- par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

## **2.9. Dépôts de matériaux**

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## **ARTICLE 12 – 1AUBc - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1. Disposition générale :**

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

### **3. Stationnement des véhicules motorisés:**

#### **Calcul des normes :**

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### **2.1. Constructions à destination d'habitat :**

2.1.1. Logements collectifs non aidés : minimum deux places par logement, obligatoirement situées en sous-sol, et une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

2.1.2. Logements individuels : minimum deux places par logements et une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

2.1.3. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.1.4. Logements destinés à des étudiants ou saisonniers : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, obligatoirement situées en sous-sol.

#### **2.2. Constructions à destination d'activités :**

2.2.1. Constructions à destination d'hôtel ou hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher

2.2.2. Construction à destination d'activités de services ou de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **3. Stationnement des engins à deux roues :**

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

- Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État : 1 place par logement
- Pour les opérations comportant 20 logements ou plus : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de SP ;
- Pour les constructions à destination de bureaux : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SP

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

### **ARTICLE 13 – 1AUBc - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

30% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre d'une hauteur de terre d'au moins 60cm, plantés. (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).

Les surfaces libres de bâtiment et non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être traitées et plantées.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

Les espaces de stationnements extérieurs seront perméables, et plantés d'a minima 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement.

Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7). L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

Il est recommandé de diversifier les plantations, ainsi que de proscrire l'implantations d'espèces végétales fortement allergisantes, telles que les cyprès, bouleaux, chênes, aulnes et frênes.

Les arbres à haute tige plantés devront être à croissance rapide, et posséder un diamètre de 16 cm minimum mesuré à 1m du sol.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 14 – 1AUBb - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# CHAPITRE V

## ZONE 1AUC

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

La zone 1AUC correspond au quartier des Laurons, au sud-ouest du village.

La zone 1AUC est une zone de développement urbain, répondant aux objectifs communaux de créer un véritable quartier présentant une mixité de fonction et une mixité dans la typologie des logements. Elle est destinée à recevoir essentiellement des logements mais aussi des commerces, services et équipements. Compte-tenu de l'insuffisance des équipements de la zone, cette dernière est inscrite en zone 1AU réglementée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation, en capacité suffisante, des équipements (voirie, réseaux) nécessaires à son fonctionnement.

Cette zone comprend 1 secteur de mixité sociale, listé dans la pièce n°6 du dossier de PLU.

L'ensemble de la zone 1AUC fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les travaux ou opérations y prenant place doivent être conformes au présent règlement et compatibles aux orientations d'aménagement et de programmation (article L151-6 du CU).

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

---

#### ARTICLE 1 – 1AUC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AUA.

#### ARTICLE 2 – 1AUC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction et de la compatibilité du projet de construction avec les orientations d'aménagement de la zone :
  - les constructions à destination d'habitat,
  - les constructions à destination de commerces, de services, de bureaux
  - les activités artisanales compatibles avec la fonction résidentielle.
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **30 %** de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).
3. Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, des secteurs de mixité sociale sont identifiés aux documents graphiques : consulter le document 6 du PLU « liste des servitudes (L151-41) ».
4. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 5 du règlement.
5. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

- à une utilisation de chauffage
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, satisfaisant à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
7. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

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

---

### ARTICLE 3 – 1AUC - ACCES ET VOIRIE

6. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
7. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
8. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
- soit qu'un seul accès à double sens,
  - soit deux accès à sens unique.
9. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
10. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6)

### ARTICLE 4 – 1AUC - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

#### 2 - Assainissement :

##### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

Le canal primaire doit être conservé et protégé (inconstructibilité sur une largeur de 10 m), le fonctionnement hydraulique des branches secondaires encore en usage devra impérativement être géré / garanti dans le cadre de l'opération d'aménagement (Permis de Construire et dossier Loi sur l'Eau).

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

## 3 - Électricité et téléphone :

**3.1 Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

**3.2 Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## ARTICLE 5 – 1AUC - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

## ARTICLE 6 – 1AUC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

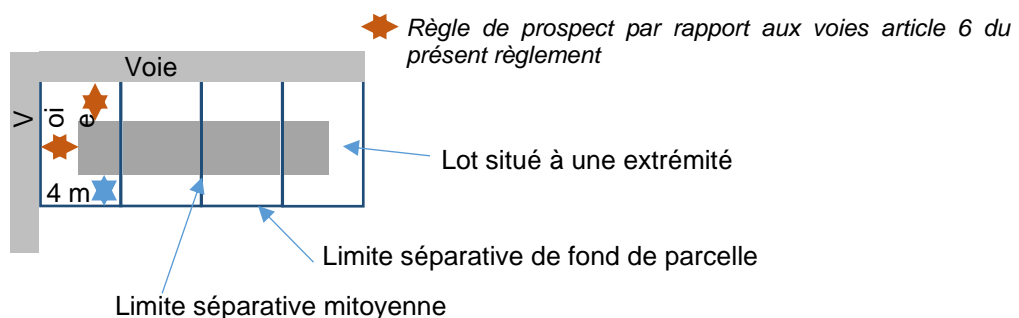
7. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
8. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.
  - d'au moins 4 mètres des voies piétonnes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.
  - d'au moins 10 mètres par rapport au bord du canal.
9. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

## ARTICLE 7 – 1AUC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3. Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles et ceux dédiés aux logements collectifs identifiés dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la zone, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 4 mètres.
4. Dans les secteurs dédiés aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la zone, la mitoyenneté est imposée, sur au moins 2 limites séparatives.

En revanche, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative de fond de parcelle 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 4 mètres.

De plus, pour les lots situés aux deux extrémités de la bande constituée de maisons de villes, la construction doit être mitoyenne sur une limite séparative et, pour la limite séparative parallèle, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de cette limite séparative 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 4 mètres.



5. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

## ARTICLE 8 – 1AUC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4. La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bassins des piscines.
5. Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.
6. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

## ARTICLE 9 – 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :

- Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : **55%** de la surface du terrain. L'emprise au sol générée pourra être modulée à l'intérieur des sous-secteurs correspondants, sans qu'elle ne dépasse 60% dans un secteur.
- Dans les secteurs dédiés aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : **35%** de la surface du terrain.
- Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : **20%** de la surface du terrain.

Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise de la construction existante est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale extension comprise.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni les terrasses non couvertes inférieures à 0,30 mètre de hauteur par rapport au sol naturel. Les garages ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est applicable qu'aux constructions individuelles.

5. L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## ARTICLE 10 – 1AUC - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de :

- Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 7 mètres.
- Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : les hauteurs autorisées sont de 7 mètres (R+1) et de 9 mètres (R+2) selon la répartition précisée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage.

### Dispositions particulières

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 5 du règlement.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

## **ARTICLE 11 – 1AUC - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe du règlement ;

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie.

### **2 - Dispositions particulières :**

#### **2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :**

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

#### **2.2. Les façades**

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

#### **2.3. Les toitures**

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

#### **2.4. Superstructures**

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

#### **2.5. Éléments techniques**

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture,
- les antennes rateaux seront de préférence insérées sous toit et/ou dans les combles,
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,
- les climatiseurs en façade sont autorisés sous-réserve d'être intégrés au bâti et masqués,
- les paraboles sont interdites en façade.

#### **2.6. Matériaux, couleurs**

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse. La polychromie est admise sur les éléments de petite surface.

## 2.7. Les devantures et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

## 2.8. Clôtures et portails :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

## 2.9. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## ARTICLE 12 – 1AUC - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Disposition générale :

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

## **2. Stationnement des véhicules motorisés :**

### **Calcul des normes :**

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

### **2.1. Constructions à destination d'habitat :**

4.1.1. Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil. Pour les opérations comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.

Au nombre total obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

4.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

### **2.2. Constructions à destination d'activités :**

2.2.1. Construction à destination de commerce : une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Toutefois, pour les constructions à destination de commerce, en cas de reconstruction ou d'aménagement, il ne sera exigé d'aires de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire projetée par rapport à celle de la construction initiale.

2.2.2. Construction à destination d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **3. Stationnement des engins à deux roues :**

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État : 1 place par logement.

Pour les opérations comportant 20 logements ou plus : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Pour les constructions à destination commerciale, d'artisanat et de bureaux : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux équipements scolaires d'enseignement secondaire et supérieur : 1 place deux roues pour 12 personnes.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

## ARTICLE 13 – 1AUC - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

16. Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la zone, 30% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).

Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la zone, 60% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).

17. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 5 du règlement ;
18. Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées.
19. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à destination :
- d’habitation, lorsque l’opération est supérieure ou égale à 2 logements ;
  - de foyer ou de résidence pour personnes âgées.
20. Les arbres de haute tige existants ne seront abattus que lorsqu’il est démontré qu’il n’existe pas d’autres alternatives à la réalisation du projet. Et dans ce cas, ils devront être remplacés par des arbres de haute futaie et d’essence adaptée à la nature du sol.
21. Les parcs de stationnement d’une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d’un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
22. Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 8).

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

## ARTICLE 14 – 1AUC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé depuis l’entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# CHAPITRE VI

## ZONE 1AUE

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :**

La zone 1AUE répond à l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie locale inscrit dans le PADD par le développement et l'extension d'une zone d'activité existante. Elle est située dans le prolongement de la zone d'activités de l'Écluse. Son urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction.

Le secteur 1AUEc correspond à la partie Sud de la ville entre la Z.A.C du Pont-Rout, le Réal, La voie Jacques Prévert la voie ferrée la RD 555, Il fait face au pôle logistique des Bréguières. Elle est destinée à l'activité commerciale. Les réseaux en limite de zone sont suffisants et ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

### Prise en compte des risques naturels :

La zone est concernée par un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1 – 1AUE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AUE.

### **ARTICLE 2 – 1AUE – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
3. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 5. En zone 1AUE

- les constructions à destination de :
  - ✓ commerce,
  - ✓ artisanat,
  - ✓ bureaux,
  - ✓ service
  - ✓ entrepôt
  - ✓ industrie doivent être accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et éviter les nuisances ou dangers éventuels
- Les aires de stationnement liées à ces constructions
- La création de locaux à destination d'habitation, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité dans l'établissement, qu'ils soient limités à 120 m<sup>2</sup> de SP par établissement et qu'ils soient intégrés au corps principal de la construction.
- Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

### 6. En secteur 1AUEc :

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- les constructions à destination de services ou de commerce dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de permis d'aménager d'une superficie minimale de 20 000 m<sup>2</sup>.
- Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.

Les remblais, affouillements ou exhaussement du sol ne sont autorisés que s'ils ont pour effets d'améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou de réduire le risque. Ils doivent avoir d'effets ni en amont ni en aval. Ils doivent être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Cependant, dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'axe de la RD 555 sont seuls autorisés :

- Les espaces verts,
- Les ouvrages de rétention,
- Les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Le mobilier urbain, ainsi que les mats et panneaux destinés à l'information ou à la signalétique,
- Les constructions techniques et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif,

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

---

### ARTICLE 3 – 1AUE - ACCES ET VOIRIES

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

### 3. En zone 1AUE :

Sauf impossibilité physique, l'entrée de la propriété doit être aménagée de manière à permettre l'arrêt d'un véhicule hors de la voie de desserte avec la création d'une place de stationnement privative non close (retrait du portail de 5m pour une largeur d'entrée de 3m ou retrait du portail de 3m pour une largeur d'entrée de 5m).

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

#### 4. En secteur 1AUEc :

Aucun accès direct ne pourra être réalisé à partir de la RDN 7 et la RD 555.

Les accès à la RD 555 se doivent se faire exclusivement depuis le giratoire existant situé à l'intersection de la R D555 et de la voie Jacques Prévert.

### ARTICLE 4 – 1AUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

#### 2 - Assainissement :

##### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

##### 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public,..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

##### 2.3 - Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux d'assainissement.

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel, qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables.

#### 3 - Électricité et téléphone :

**3.1 - Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

**3.2 - Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

#### 4 - Autres réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol doit être équipée d'un réseau incendie dont les poteaux d'incendie sont disposés après l'avis de la Commission de Sécurité compétente. Le type de ces poteaux doit être compatible avec les moyens de lutte utilisés par la commune.

### ARTICLE 5 – 1AUE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

### ARTICLE 6 – 1AUE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

#### 2. En zone 1AUE :

A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :

- d'au moins 100 mètres de l'axe de la RD 555
- d'au moins 35 mètres de l'axe de la RD10 pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions. Un recul moindre est admis pour les installations nécessitant la proximité immédiate de la RD, notamment les stations-services.
- d'au moins 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée
- d'au moins 10 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

#### 3. En secteur 1AUEc :

A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes

- d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 555
- d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions suivantes :

- Aux édicules, structures légères, auvent, pergola ne créant pas de Surface de Plancher
- Aux murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Aux aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite, ou les a accès de sécurité et de secours,
- Aux ouvrages de rétention,
- Aux clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Au mobilier urbain, ainsi qu'aux mats et panneaux destinés à l'information ou à la signalétique,
- Aux constructions techniques et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 7 – 1AUE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1. En zone 1AUE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment point de la limite séparative 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 4 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative dans les cas suivants :

- constructeurs présentant un projet commun ;
- constructions réalisées dans le cadre d'un lotissement ;
- et/ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers. En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre, qu'à la condition qu'elle n'engendre pas un développé de façade plan et continu supérieur à 40 mètres et que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée.

## 2. En secteur 1AUEc :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessous sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété quand la parcelle voisine est située en secteur UEc. Sauf en limite Nord de la Zone en bordure de l'ER 87 où un recul minimum de 4 mètres est imposé

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres si la parcelle voisine est en 1AUEc
- 4 mètres en bordure de l'ER 87 en limite Nord de la zone
- 5 mètres si la parcelle voisine n'est pas en 1AUEc

Néanmoins les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

- Aux édifices, structures légères, auvents, pergolas ne créant pas de Surface de Plancher
- Au mobilier urbain,
- Aux murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Aux mats et panneaux destinés à l'information ou à la signalétique,
- Aux aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite, ou les a accès de sécurité et de secours,
- Aux ouvrages de rétention,
- Aux clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Aux constructions techniques et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif.

Dans le cas particulier où la limite séparative est un cours d'eau non domanial, en aggravation des dispositions précédentes :

- les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites de 10 mètres,
- les parkings et voies automobiles et ainsi que les aménagements autres que les espaces verts et chemins piétons doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres.

Néanmoins des distances moindres peuvent être acceptées pour le mobilier urbain et les clôtures à condition de ne pas gêner l'écoulement de l'eau

Les installations classées et les dépôts ouverts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres quand la parcelle voisine n'est pas située en secteur 1AUEc

## ARTICLE 8 – 1AUE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 1. En secteur 1AUE :

La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut, en aucun cas, être inférieure à 4,00 mètres.

## 2. En secteur 1AUEc :

La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut, en aucun cas, être inférieure à 3,00 mètres.

Néanmoins les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables

- Aux édifices, structures légères, auvents, pergolas ne créant pas de SP
- Au mobilier urbain, ainsi qu'aux mats et panneaux destinés à l'information ou à la signalétique,
- Aux murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Aux clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Aux aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite, ou les a accès de sécurité et de secours,
- Aux ouvrages de rétention,
- Aux constructions techniques et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 9 – 1AUE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 50 % de la superficie du terrain constructible en secteur 1AUE
- 60% de la superficie du terrain constructible en secteur 1AUEc

## ARTICLE 10 – 1AUE - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de :

- 7 mètres en zone 1AUE
- 12 mètres en secteur 1AUEc néanmoins sur 80 % de l'emprise de la construction la hauteur ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

### Dispositions particulières

Dans les zones soumises à un risque d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée au minimum de 0,20 m, telle que définie dans le projet de PPR Inondation arrêté le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

## ARTICLE 11 – 1AUE - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure l'architecture contemporaine,
- les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.
- Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie

### **Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Les surfaces de stockages et de manutention sont localisées préférentiellement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité technique ou liée à la configuration du terrain.

## **2 - Dispositions particulières**

### **2.1. Les toitures**

Les toitures pourront être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

#### **En secteur 1AUEc :**

Les toitures sont de type toiture-terrasse avec acrotère ou toitures végétalisées ou toitures auto protégées.

Leur couleur doit s'harmoniser avec le bâti existant et le milieu environnant.

Sont également autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et d'une intégration des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments :

- les matériaux et procédés destinés à lutter contre l'effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales,
- l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable,
- les verrières.

### **2.2. Façades :**

Toutes les façades seront traitées avec le même soin que les façades principales et devront être en harmonie entre elles.

Les équipements techniques (notamment les blocs de climatisation) sont interdits en façade.

**En secteur 1AUEc :**

Sont autorisées :

- les façades en pierre, en béton, en blocs d'aggloméré ou de béton cellulaire, enduits,
- les parements de bois, de dérivés du bois, de matériaux composites,
- les parements de briques,
- les murs rideaux, les bardages métalliques,
- les façades végétalisées,
- les façades en matériaux verriers.

Sont également autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale par l'utilisation des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments :

- les matériaux renouvelables,
- les matériaux ou procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

**2.3. Clôtures :**

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

**En secteur 1AUEc :**

Non réglementées.

**2.4. - Publicité - sigle et raison sociale :**

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité et affichage, fixes ou amovibles, sur toute partie bâtie ou non bâtie sont interdits.

Les enseignes sont obligatoirement appliquées en bandeau sur la façade sans dépasser l'acrotère. Des enseignes lumineuses dont la lumière doit être uniformément répartie afin de ne pas altérer les conditions de sécurité sur la RDN. 7 sont autorisées en pignon. Elles devront être éteintes la nuit.

Les dimensions maximales des enseignes sont obligatoirement les suivantes :

- en façade latérale : h = 0,60 m et L = 2 m.
- en façades : h = 0,80 m et L = 3 m.

La superficie totale des enseignes ne doit pas excéder 6 m<sup>2</sup>.

Le projet d'enseigne commerciale doit être obligatoirement joint à la demande d'autorisation de construire et doit définir précisément les dimensions, matériaux, couleurs éclairage éventuel, mode d'ancrage sur le bâtiment.

### 2.5. - Éclairage :

Le matériel et la nature de l'éclairage extérieur des bâtiments doit être en harmonie avec l'éclairage public dont il constitue le complément.

### 2.6. - Divers :

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire qui doivent être intégrés au mieux de l'architecture du bâtiment.

## ARTICLE 12 – 1AUE - STATIONNEMENT DES VEHICULES

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

### Stationnement des véhicules motorisés:

#### Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### 1. Constructions à destination d'habitat :

Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de SP avec un minimum d'une place par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil. Pour les opérations comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.

#### 2. Constructions à destination d'activités :

##### En zone 1AUE, hors secteur 1AUEc :

Pour les constructions à usage de bureau ou de commerce de moins de 800 m<sup>2</sup> de surface de vente, une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les commerces de plus de 800 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à 12 par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Bureau

Commerce

##### En secteur 1AUEc :

Constructions destinées au commerce : 4 places pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Vente

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de SP.

## ARTICLE 13 – 1AUE - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Dans la zone 1AUE :** 20% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).

**Dans le secteur 1AUEc :** 10% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées. En secteur 1AUEc, la surface traitée et plantée ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain et la bande de recul par rapport au cours d'eau non domanial doit être traité en espace vert et planté.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7).

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **ARTICLE 14 – 1AUE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# CHAPITRE VI

## ZONE 1AUZB

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :**

Cette zone a pour vocation l'accueil d'une plate-forme logistique embranchable fer, d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique, ainsi que d'équipements publics collectifs et privés.

Afin de garantir leur bonne insertion dans l'environnement naturel et urbain, les constructions réalisées dans la zone devront présenter une homogénéité affirmée dans leurs formes architecturales et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.

La zone comporte quatre secteurs :

**1AUZBa** : voué préférentiellement à l'accueil d'activités de logistique nécessitant de grandes capacités de stockage et embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.

**1AUZBb** : voué préférentiellement à l'accueil de « petite » logistique ne nécessitant de grandes capacités de stockage et non embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.

**1AUZBc** : voué à l'accueil d'équipements et de services liés au fonctionnement du pôle.

**1AUZBp** : voué à l'accueil d'équipements collectifs d'infrastructure.

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

---

### **ARTICLE 1 - 1AUZB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AUZB.

### **ARTICLE 2 - 1AUZB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

#### **1 - Sont autorisés :**

En tous secteurs :

- Les clôtures.
- Les installations et équipements publics, collectifs ou privés d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer un service public ou un service collectif aux constructions et installations autorisées dans la zone.

**2 - Sont autorisés sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à l'accès, la desserte et la viabilité des terrains concernés :**

#### **2.1. En tous secteurs**

Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une installation de chauffage ou de climatisation ou à une installation technique nécessaire au fonctionnement d'un équipement public ou collectif ou d'une construction autorisée.

## 2.2. En secteurs 1AUZBa, 1AUZBb et 1AUZBc :

Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à la condition qu'ils répondent aux exigences des normes et réglementations en vigueur à la date de leur réalisation.

Les équipements publics, collectifs ou privés de superstructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer un service public ou collectif aux constructions et installations autorisées dans la zone et aux usagers du Parc.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à la nécessité d'une présente permanente (sécurité, maintenance, gardiennage, ...) dans l'établissement autorisé concerné, dans la limite d'un logement de 120 m<sup>2</sup> de SP maximum par exploitation.

## 2.3. En secteur 1AUZBa :

Les constructions et installations d'activités de logistique nécessitant de grandes capacités de stockage et embranchables fer, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises.

Les constructions et installations d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises.

## 2.4. En secteur 1AUZBb :

Les constructions et installations d'activités de « petite logistique » ne nécessitant pas de grande capacité de stockage et non embranchables fer, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises.

Les constructions et installations d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises.

## 2.5. Surface de plancher maximale autorisée dans la zone 1AUZB :

La surface de plancher maximale autorisée dans la zone 1AUZB est de 238 000 m<sup>2</sup> ; elle est répartie de la façon suivante :

- **secteur 1AUZBa** : 210 000 mètres carrés ;
- **secteur 1AUZBb** : 22 000 mètres carrés ;
- **secteur 1AUZBc** : 6 000 mètres carrés ;
- **secteur 1AUZBp** : 0 mètres carrés.

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

---

### ARTICLE 3 - 1AUZB -

### ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques, collectives ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

Les accès sur voies publiques ou collectives doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies publiques ou collectives en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

Les accès directs sur les routes nationales et départementales sont interdits. Les accès directs sur les routes départementales sont interdits, sauf autorisation du département et de la Commune.

**ARTICLE 4 - 1AUZB -****DESSERTER PAR LES RESEAUX****1 - Eau potable :**

Les constructions à usage d'activités, d'habitation et d'équipement public ou collectif doivent être obligatoirement raccordées au réseau public ou collectif de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

**2 - Eau d'arrosage :**

L'alimentation en eau d'arrosage sera préférentiellement réalisée à partir d'un réseau d'eau « brute » ou par pompage dans des bassins de stockage des eaux pluviales ; ces derniers devront être conçus de manière à ce que l'eau utilisée à des fins d'arrosage ne puisse provoquer aucune pollution des eaux de surface et de la nappe phréatique. L'alimentation en eau d'arrosage par forage est interdite.

**3 - Assainissement :****3.1 - Eaux pluviales :**

Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, quais et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'augmentation du volume d'eau ruisselée due à l'imperméabilisation des terrains devra être compensée par la mise en œuvre d'ouvrages spécifiques, privés, collectifs ou publics, permettant de limiter le débit de l'eau rejetée et de retarder l'écoulement vers les exutoires. En outre, les constructions et installations pourront être conçues de manière à favoriser la récupération des eaux de pluie en vue de leur utilisation à des fins d'arrosage des espaces verts et/ou de nettoyage des plateformes.

**3.2 - Eaux usées**

Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

**3.3 - Rejets industriels**

Les rejets industriels devront faire l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

**4 - Électricité et télécommunication :**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public ou collectif comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE 5 - 1AUZB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

## **ARTICLE 6 - 1AUZB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies et emprises publiques, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :

- d'au moins 10 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, à l'exception des constructions annexes nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des entreprises, en cas de nécessité technique.
- d'au moins 25 mètres de la limite légale du domaine ferroviaire.

3. **En secteur 1AUZBa**, l'implantation des constructions devra respecter les indications « ancrage obligatoire des constructions » portées au document graphique, à l'exception des constructions annexes nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des entreprises, sous réserve de leur bonne intégration.

4. **En secteurs 1AUZBa et 1AUZBb**, l'implantation des constructions devra respecter les indications « orientation d'implantation des constructions » portées au document graphique, à l'exception des constructions annexes nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des entreprises, sous réserve de leur bonne intégration.

## **ARTICLE 7 - 1AUZB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans le secteur 1AUZBa :**

Non réglementée.

**Dans les secteurs 1AUZBb, 1AUZBc et 1AUZBp :**

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5,00 mètres, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres, sauf :

- lorsque la forme des parcelles ou la configuration des sols rendent impraticable cette disposition : les prospects vis à vis des constructions existantes sur les propriétés voisines s'apprécient alors selon les dispositions de l'article 8-1AUZB,
- lorsque la limite séparative considérée est disposée entre une parcelle privative et un espace collectif (voie, chemin, espace vert, stationnement).

2. Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative lorsque deux constructeurs présentent un projet commun ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers. En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre qu'à la condition que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée.

## **ARTICLE 8 - 1AUZB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 10 mètres, sauf pour les parkings silos et constructions annexes non closes (ombrières, auvents de stations-services, par exemple).

## **ARTICLE 9 - 1AUZB - EMPRISE AU SOL**

### **Secteurs 1AUZBp et 1AUZBc :**

Non réglementée.

### **Secteurs 1AUZBa et 1AUZBb :**

Non réglementée. Toutefois, les constructions devront être implantées à l'intérieur des « zones d'implantation des constructions » portées au document graphique, à l'exception des installations techniques annexes (réservoirs, cuves « sprinklers », auvents de stations-services, ...) et des constructions annexes de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises (postes de garde, ...) qui pourront être implantées en dehors de ces plages sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.

L'aménagement de stationnements, ainsi que leur équipement par des ombrières sans limite d'emprise au sol, peut se faire en dehors de ces secteurs d'implantation, y compris sur les espaces collectifs de la ZAC.

## **ARTICLE 10 - 1AUZB - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur ne pourra excéder, en tout point de la construction, la cote N.G.F. indiquée dans chacune des « zones d'implantation des constructions » portées au document graphique.

2. Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions pourront excéder la hauteur maximum fixée à l'alinéa 1 ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11-1AUZB.

3. La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipements publics, collectifs et privés.

## **ARTICLE 11 - 1AUZB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Dispositions générales :**

Des variantes mineures par rapport aux règles du présent article pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, sous réserve de leur intégration au caractère général de la zone.

### **2 - Dispositions particulières :**

#### **2.1 - Volumétrie et modénature**

L'architecture sera simple, sans artifice inutile. Les constructions présenteront une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

#### **2.2 - Dépôts**

2-2.1. Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public ou collectif principal.

2-2.2. Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être entreposé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics ou collectifs par des écrans végétaux denses d'une hauteur au moins égale au trois quart de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres.

### 2.3 - Matériaux

2.3.1. Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux non prévus à cet effet, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites.

2.3.2. Toutes les parties apparentes des constructions et installations, y compris les enseignes, font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.

### 2.4 - Couvertures

La nature exacte des couvertures et des éléments de récupération des eaux pluviales est précisée dans la demande de permis de construire. Les couvertures en Fibrociment sont interdites. Afin de favoriser les énergies renouvelables, la mise en place de capteurs photovoltaïques est autorisée sur tout ou partie de la toiture des constructions.

### 2.5 - Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments

A l'exclusion des souches de cheminées ou de ventilation, des antennes et relais de télétransmission, des garde-corps et des murs coupe-feu, des ombrières, ces constructions, doivent :

- être placées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment ;
- ne pas concerner plus de 5% de la superficie totale de la toiture.

### 3.6 - Clôtures

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :

#### Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

#### Clôtures sur voie et espace publics ou collectifs

Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique ou collective seront grillagées, de préférence de type soudé à maille rectangulaire. La clôture grillagée pourra être doublée, coté propriété privée, par une haie ou un écran végétal.

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 3,50 mètres. Elles ne peuvent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un soubassement, dont la hauteur visible doit être obligatoirement comprise entre 0,20 et 0,60 mètre et qui devra être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Sont toutefois autorisés, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 30 mètres.

Lorsque la clôture constitue, dans sa partie basse, un mur de soutènement, les 0,60 mètre de hauteur visible maximum sont mesurés à partir du niveau le plus haut du terrain.

Lorsque, pour des raisons impératives de sécurité ou de gardiennage, la hauteur de la clôture est supérieure à 3,50 mètres, la clôture devra être implantée avec un recul minimum de 2,00 mètres de la limite d'emprise publique ou collective, la plage déterminée par recul devant être planté d'arbustes.

### Clôtures sur mitoyens

Les clôtures en limite séparative entre deux lots mitoyens seront de même nature (constitution, hauteur) que celles disposées sur voie et espace publics ou collectifs  
Les clôtures pleines sont interdites.\*

### Étude d'ensemble

Dans le cas d'étude d'ensemble ou de plan de composition, des variantes pourront être proposées.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

## **2.7 - Enseigne / publicité**

L'indication de la raison sociale des entreprises sera réalisée en lettres séparées ou sur fond neutre ; elle pourra être implantée :

- soit en applique sur la façade, à condition de ne jamais dépasser le bâtiment et de ne pas excéder 5% de la surface de la façade concernée, avec un maximum de 25 m<sup>2</sup> ;
- soit sur un mur au droit des accès.

Hormis l'indication de la raison sociale des entreprises qui doit satisfaire aux exigences définies ci-avant, toute enseigne publicitaire, fixe ou amovible, est interdite.

Les enseignes clignotantes ou à message mobile sont interdites.

Pourront être interdits les dispositifs lumineux gênants pour les riverains, ou dangereux pour le trafic automobile en perturbant la visibilité, ou encore portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.

## **ARTICLE 1AUZB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1 - Dispositions générales :**

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies et espaces publics, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service, poids lourds).

1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire, sur sa parcelle privative, aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, et compte tenu de la nature particulière de la zone (plate-forme logistique), il devra apporter la preuve, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de la construction, de l'obtention d'une concession à long terme sur les espaces collectifs de l'opération prévus à cet effet.

1.3. Nonobstant les dispositions du point 1.2. ci-avant, le stationnement des véhicules lors des phases de chargement et de déchargement doit être obligatoirement assuré sur la parcelle privative, à l'exclusion de tout autre disposition de substitution.

1.4. Les aires de stationnement en plein air seront traitées en matériaux imperméables.

1.5. La construction de parkings silos est autorisée dans la limite de 6,50 mètres de hauteur dans le secteur d'implantation repéré sur le document réglementaire graphique, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement. La mise en place d'ombrières sur les parkings silo est autorisée au-delà de cette hauteur maximale, sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage, et de leur absence d'impact sur le cône de vue repéré au PADD.

## **2 - Normes de stationnement :**

### ***Calcul des normes :***

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### ***2.1 - Constructions à usage d'habitat :***

2 places par logement, dont au moins une couverte.

#### ***2.2 - Constructions à usage d'activités :***

2.2.1 Construction à usage de restaurant 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de SP

2.2.2 Construction à usage de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.3 Construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, locaux d'enseignement ou de formation) : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SP.

2.2.4 Construction à usage d'activités d'entrepôts et de messageries :

1 place véhicule léger par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôt et 1 place par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux qui leur sont directement liés.

1 place poids lourd par tranche entamée de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.2.5 Constructions à usage d'activités industrielles autres que celles d'entrepôts :

1 place véhicule léger par tranche entamée de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier et 1 place par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux qui leur sont directement liés.

1 place poids lourd par tranche entamée de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### ***2.3 - Constructions à usage d'équipements publics, collectifs ou privés :***

Les aires de stationnement liées à ces équipements sont assujetties aux dispositions réglementaires définies à l'article 12-1AUZB point 2.2.5. Toutefois, et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause.

## **ARTICLE 13 - 1AUZB - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Plantations des parcs de stationnement**

Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison de 1 arbre pour 4 places au minimum.

### **2 - Espaces libres et espaces verts à aménager**

2.1. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

2.2. Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.

2.3. Les espaces privés non bâtis et non affectés aux manœuvres et au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 200 mètres carrés.

- 2.4. Pour le secteur 1AUZBb, dans les espaces de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du PLU, un écran végétal sera constitué par une haie vive de 5 mètres de large. Elle sera composée par des haies arbustives et arborées, mélange d'essences courantes choisies parmi les espèces régionales méditerranéennes, et plantée d'arbres ou de bouquets d'arbres de haute tige adaptés en fonction de la topographie afin de masquer les aires de stationnement, de stockage et les dépôts. Cet écran végétal pourra être interrompu pour permettre la création d'une voie d'accès, sous réserve de la réalisation d'un aménagement paysager permettant la bonne intégration paysagère de cette voie depuis la RD555 et de masquer les aires de stationnement, stockage et dépôts.
- 2.5. En 1AUZBp, l'ensemble des espaces libres du secteur devra être traité en espaces verts plantés de manière à ce que la végétation soit structurante et non simplement décorative. Ces traitements devront participer à la bonne intégration paysagère des bassins de rétention des eaux pluviales. L'aménagement de ces espaces verts devra respecter les dispositions de l'article 2.1 ci-dessus.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **ARTICLE 14 - 1AUZB - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# CHAPITRE VIII

## ZONE 1AUT

### Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

Cette zone de développement urbain, inscrite au PADD, répond principalement à une demande d'une activité économique d'hôtellerie et de restauration. Compte tenu de l'insuffisance des équipements internes, elle prend la forme d'une zone AU réglementée dont l'ouverture est conditionnée par la réalisation des équipements internes nécessaires à son bon fonctionnement.

Elle s'inscrit autour du restaurant existant du « Relais des Moines » à l'Est du centre-ville de la commune des Arcs-sur-Argens, route de Sainte-Roseline. Elle est riveraine de la route RD 555 reliant Les Arcs à Trans en Provence.

**Cette zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement vis-à-vis de laquelle les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles.**

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

---

#### **ARTICLE 1 -1AUT - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2-1AUT.

#### **ARTICLE 2 - 1AUT - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

1. Sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés et dans le respect de l'orientation d'aménagement, les opérations d'aménagement à destination, d'hébergement hôtelier, de restauration, leurs piscines, leur SPA, leurs salles de séminaire ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les aires de stationnement lié a ces opérations.
2. Les logements de fonction, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité dans l'établissement, qu'ils soient limités au total à 500 m<sup>2</sup> de SP.
3. Les abris de jardin, les garages, les locaux techniques des piscines et les poolhouses à condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 3 m à l'égout et de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup>.
4. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés et nécessaires strictement :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens

- environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
6. les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et d'être réduits au strict minimum. Le sol doit être remodelé selon son profil naturel. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
  7. les murs antibruit sous réserve qu'ils présentent une intégration satisfaisante au regard de l'environnement et du paysage.

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

---

### ARTICLE 3 - 1AUT - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse, lorsqu'elles sont inévitables, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE 4 - 1AUT - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

#### 2 - Assainissement :

##### 2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public des eaux usées, y compris les eaux ménagères. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.

En outre, ces dispositifs seront conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et les constructions devront être directement raccordées au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

2.1.2, L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

##### 2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Le dimensionnement du dispositif de stockage des eaux pluviales doit pouvoir recueillir au moins 130 l par m<sup>2</sup> imperméabilisé.

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

2.2.3 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

### 3 - Électricité et télécommunication :

**3.1 - Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain (notamment enterrés pour chaque traversée de rue), sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées après avis des services compétents.

**3.2 - Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

#### 3.3 - Intégration en façade

Les lignes électriques, téléphoniques, et de télévision doivent être établies sous les corniches ou les génoises ou être dissimulées au mieux par un élément architectural de la construction.

Les armoires d'interface entre public et privé, sont intégrées au bâti existant ou encastrées dans les clôtures et leur emplacement de pénétration électrique et téléphonique est réalisé le plus près possible de la sortie souterraine.

## ARTICLE 5 - 1AUT - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ».

## ARTICLE 6 - 1AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer ;
  - d'au moins 25 mètres de l'emprise de la RD555.
3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
4. Malgré l'ensemble des dispositions précédentes, une implantation différente peut être admise :
  - pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins ;

- pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

## ARTICLE 7 - 1AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum telle que la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché soit au moins égale à la demie hauteur de la façade (H) qui fait face à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $d \geq H/2$  et  $d > 4m$ ).

### Dispositions particulières

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un écoulement naturel, la distance minimale est de 5 m pour les constructions et de 3 m pour les clôtures.

## ARTICLE 8 - 1AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

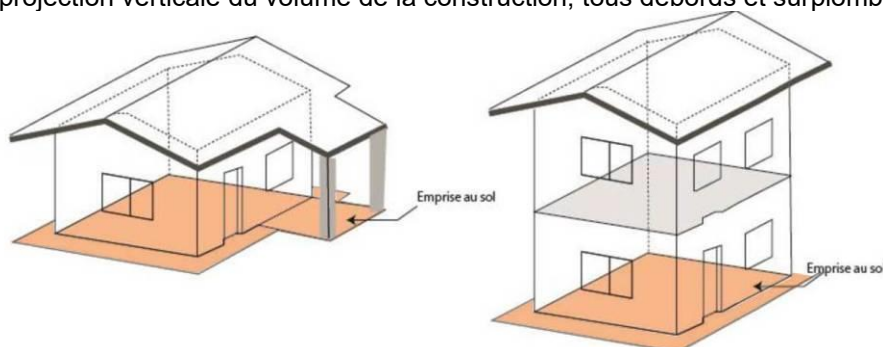
Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée. Pour les annexes des piscines (pool-house et local technique), celles-ci doivent être implantées à une distance maximum de 5 m du plan d'eau de la piscine.

## ARTICLE 9 - 1AUT - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Le coefficient d'emprise au sol (CES) tel que défini ci-dessous pour l'ensemble du projet, constructions existantes et constructions nouvellement créées, est au maximum égal à 12%.
2. Le CES n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Définition de l'emprise au sol rappel :

il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Toutefois sont exclus des calculs de l'emprise au sol, les piscines, les garages ainsi que les annexes. Leur emprise maximale autorisée est limitée à l'article 2 de toutes les zones.

## ARTICLE 10 - 1AUT - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement et dans le respect des orientations d'aménagement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 4,5 mètres.

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus de ce calcul dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

### **Dispositions particulières**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

## **ARTICLE 11 - 1AUT - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1 - Dispositions générales :**

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural doivent être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements sont réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

### **2 - Dispositions particulières:**

- 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :  
Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.
- 2.2. Façades  
Les façades sont traitées soit en enduit de finition taloché fin ou peintes en fonction du support soit en parement de pierre.  
Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie  
Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu.
- 2.3. Locaux et équipements techniques:  
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.  
Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au maximum au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- 2.4. Toitures  
Les toitures pourront être à une ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.  
La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%, elles sont simples sans décrochements excessifs. Les toitures sont alors exécutées en tuiles canal d'une teinte en harmonie avec l'existant.

Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension de construction existante) le type de toiture et l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourront être admis.

## 2.5. Superstructures et édicules techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article 10 paragraphe 2 ci-avant et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

## 2.6. Clôtures et portails

Les murs de clôture, portails et grilles doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants. Les murs laissés à l'état brut sont interdits.

Les clôtures doivent être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètre maximum au point le plus défavorable. Ce mur devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 2 mètres de chaque côté sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

## 2.7. Mur de soutènement

Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière. Il doit être traité en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins et le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de l'intégrer dans le paysage environnant. Les murs en enrochements cyclopéens sont à éviter.

## 2.8. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- Les antennes et paraboles sont intégrées au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- Les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse sont masqués sur toute leur périphérie ;
- Les paraboles en façade sont interdites ;
- Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve d'être intégrés au bâti.

Par ailleurs, la pose de panneaux solaires est autorisée en toiture sous réserve d'une absence d'atteinte au caractère des lieux et de respecter les conditions suivantes :

- être intégrés le mieux possible au bâti existant ;
- pour les constructions nouvelles, être intégrés comme éléments architecturaux de la construction ;
- conserver une cohérence de forme entre le pan de toiture et les capteurs ;
- respecter une implantation des capteurs en continuité des ouvertures, en toiture et en façade, en privilégiant une symétrie.

Les éléments techniques volumineux (ballons, réservoirs, échangeurs) sont intégrés dans les constructions et doivent être invisibles depuis l'espace public

## 2.9. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises doit être situé dans des bâtiments couverts qui doivent être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## ARTICLE 12 - 1AUT - STATIONNEMENT

### 1. Dispositions générales :

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

En cas d'agrandissement, il n'est demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

### 2. Stationnement des véhicules automobiles :

*Calcul des normes :*

*Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.*

2.1. Constructions à destination de logement: 1 place par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de SP.

2.2. Constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration : 1 place par chambre et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de restauration.

### 3. Stationnement des véhicules à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos doivent représenter 30% du total des places de stationnement des deux roues.

Pour les constructions à destination hôtelière et/ou de restauration : une place pour 200 m<sup>2</sup> de SP

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie. Le stationnement vélo pour les visiteurs peut être organisé à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

## **ARTICLE 13 - 1AUT - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Le coefficient d'espaces verts CEV se calcule comme suit :  $CEV = \frac{\text{surface plantée pleine terre}}{\text{surface terrain d'assiette}}$ . Il doit être au moins égal à 60%
3. Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol devront être traitées en espaces verts plantés d'arbres d'essence méditerranéenne.
4. Le Coefficient d'Espace Vert (CEV) n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée à la nature du sol.
6. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par des bouquets d'arbres de haute tige représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3-1AUT à 13-1AUT.

## **ARTICLE 14 - 1AUT - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ».

# CHAPITRE IX

## ZONE 2AUA

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :**

Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée et dans laquelle la commune souhaite maîtriser le développement urbain et les conditions de sa mise en œuvre. En conséquence, l'ouverture de la zone à l'urbanisation ne peut résulter que d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Cette zone est un espace très peu occupé, situé en périphérie de l'agglomération, au Sud du quartier Guéringuier en bordure de la RDN7.

### Prise en compte des risques naturels :

La zone est concernée par un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).

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

---

### **ARTICLE 1 - 2AUA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2- 2AUA, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U.

### **ARTICLE 2 - 2AUA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes, dans la limite de 20% de la Surface de Plancher initiale.

Les piscines couvertes ou non couvertes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et leurs annexes (pool-house et local technique) d'une emprise au sol cumulée n'excédant pas 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup>.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 3 - 2AUA - ACCES ET VOIRIE**

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RDN 7.

#### **ARTICLE 4 - 2AUA - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

#### **ARTICLE 5 - 2AUA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

#### **ARTICLE 6 - 2AUA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

Le long du chemin des Guéringuiers, l'extension des constructions existantes est également interdite dans ces emprises et marges de recul.

A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :

- d'au moins 7 mètres par rapport à la limite d'emprise du chemin des Guéringuiers
- d'au moins 35 mètres de l'axe de la RDN7 pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions
- d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile

#### **ARTICLE 7 - 2AUA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 4 mètres.

#### **ARTICLE 8 - 2AUA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - 2AUA - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 10 - 2AUA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

**ARTICLE 11 - 2AUA - ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE 12 - 2AUA - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE 13 - 2AUA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 14 - 2AUA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# CHAPITRE X

## ZONE 2AUBa

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :**

Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée et dans laquelle la commune souhaite maîtriser le développement urbain et les conditions de sa mise en œuvre. En conséquence, l'ouverture de la zone à l'urbanisation ne peut résulter que d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Cette zone est un espace très peu occupé, situés en périphérie de l'agglomération, dans le quartier de Peymarlier en bordure du Réal.

### Prise en compte des risques naturels :

La zone est concernée par un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).

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

---

### **ARTICLE 1 - 2AUBa - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2- 2AUBa, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U.

### **ARTICLE 2 - 2AUBa - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes, dans la limite de 20% de la Surface de Plancher initiale.

Les piscines couvertes ou non couvertes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et leurs annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol cumulée n'excédant pas 15 m<sup>2</sup> de SP.

Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup>.

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

---

### **ARTICLE 3 - 2AUBa - ACCES ET VOIRIE**

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RDN 7.

#### **ARTICLE 4 - 2AUBa - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

#### **ARTICLE 5 - 2AUBa - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

#### **ARTICLE 6 - 2AUBa - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :

- d'au moins 35 mètres de l'axe de la RDN7 et de la RD10 pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions
- d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile
- d'au moins 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée

#### **ARTICLE 7 - 2AUBa - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 4 mètres.

#### **ARTICLE 8 - 2AUBa - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - 2AUBa - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 10 - 2AUBa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

**ARTICLE 11 - 2AUBa - ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE 12 - 2AUBa - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE 13 - 2AUBa - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 14 - 2AUBa - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# CHAPITRE XI

## ZONE 2AUC

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :**

Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée et dans laquelle la commune souhaite maîtriser le développement urbain et les conditions de sa mise en œuvre. En conséquence, l'ouverture de la zone à l'urbanisation ne peut résulter que d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Cette zone est située en lisière de la zone naturelle de Beauveser, à l'Ouest du village, en bordure du chemin de Saint Pierre.

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

---

#### **ARTICLE 1 - 2AUC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2- 2AUC, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U.

#### **ARTICLE 2 - 2AUC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 3 - 2AUC - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

#### **ARTICLE 4 - 2AUC - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

#### **ARTICLE 5 - 2AUC - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

#### **ARTICLE 6 - 2AUC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :

- d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer. ouvertes à la circulation automobile
- d'au moins 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée

#### **ARTICLE 7 - 2AUC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 4 mètres.

#### **ARTICLE 8 - 2AUC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 - 2AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 10 - 2AUC - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres ou celle du plus haut des bâtiments mitoyens les plus élevés en cas de continuité d'immeubles existants.

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

#### **ARTICLE 11 - 2AUC - ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

#### **ARTICLE 12 - 2AUC - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE 13 - 2AUC - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 14 - 2AUC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# CHAPITRE XII

## ZONE 2AUT

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :**

Zone d'urbanisation future à vocation principale d'hébergement hôtelier participant à la confortation et la diversification des activités du domaine viticole de Sainte-Roseline et au renforcement de l'attractivité touristique de la Commune.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U.

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

---

#### **ARTICLE 1 - 2AUT - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2- 2AUT, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U.

#### **ARTICLE 2 - 2AUT - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont autorisés les équipements d'infrastructure ou de superstructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 3 - 2AUT - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 4 - 2AUT - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

#### **ARTICLE 5 - 2AUT - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

#### **ARTICLE 6 - 2AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**ARTICLE 7 - 2AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 8 - 2AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 9 - 2AUT - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 10 - 2AUT - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 11 - 2AUT - ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE 12 - 2AUT - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

**ARTICLE 13 - 2AUT - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 14 - 2AUT - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# **TITRE IV**

## **Dispositions applicables à la zone agricole**

# CHAPITRE I

## ZONE A

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols.  
La zone agricole recouvre les espaces encore en activités, ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. Elle couvre la plaine viticole, les domaines et exploitations du Nord de la commune.

Cette zone comprend trois secteurs :

- **Ap** : secteur à forte valeur paysagère, et de protection des abords de la RDN 7 et de la RD 555.
- **Ae** : secteur d'extension de la zone agricole où ne sont permis que les bâtiments techniques à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole.
- **As** : secteur spécifique à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à l'activité touristique du domaine de Font du Broc. **Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°7 vis-à-vis de laquelle toutes constructions nouvelles, aménagements et occupations ou utilisations du sol doivent être compatibles.**

### Prise en compte des risques naturels :

La zone est concernée par un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).

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

---

### ARTICLE 1 - A -

### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toutes les constructions, aménagements et occupation ou utilisation du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, de ceux visés à l'article 2-A.
- Les constructions de toute nature dans la zone non aedificandi délimitée au plan de zonage.
- Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole.
- L'extraction de terre végétale, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.
- Dans le sous-secteur As, les héliports sont interdits.

### ARTICLE 2 - A -

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

**1. A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe 1 du présent règlement) :**

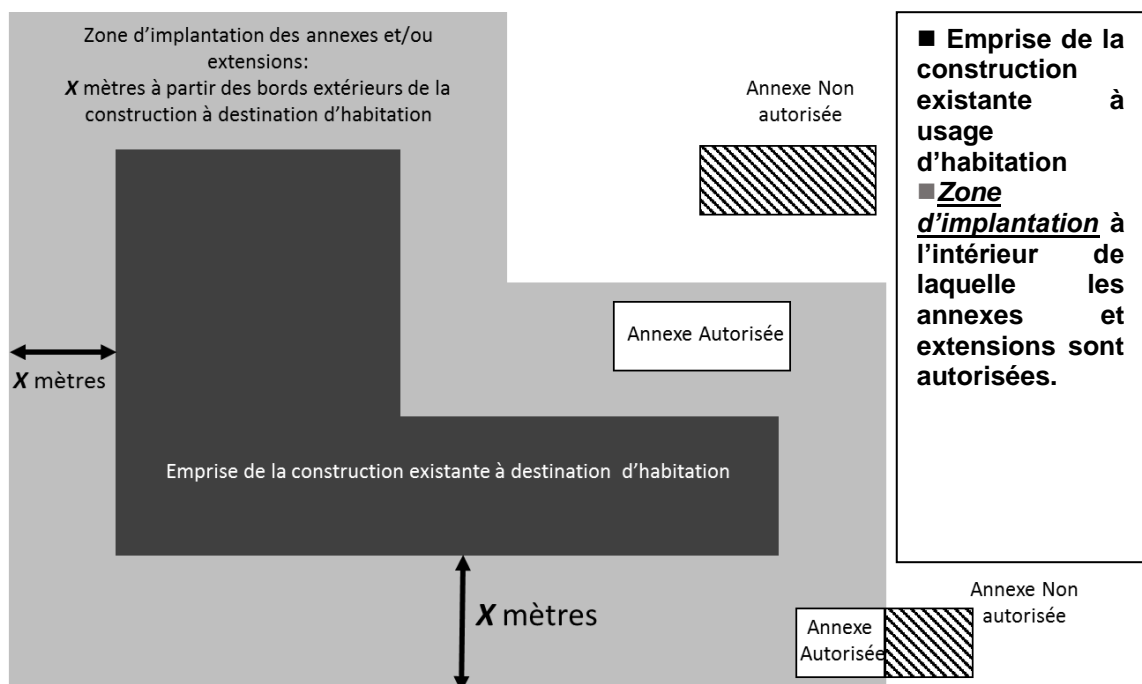
**En zone A et secteurs Ae et As mais hors secteur Ap:**

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, hors secteur Ap.  
Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.
- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

**En zone A et secteur As mais hors secteurs Ae et Ap :**

- Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 200 m<sup>2</sup> de S.P. ainsi qu'une piscine couverte ou non et ses annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m<sup>2</sup>), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction.  
Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontré.

Les constructions annexes complémentaires au bâtiment d'habitation devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **30** mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;



- Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- ✓ L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
- ✓ L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique, à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontré.

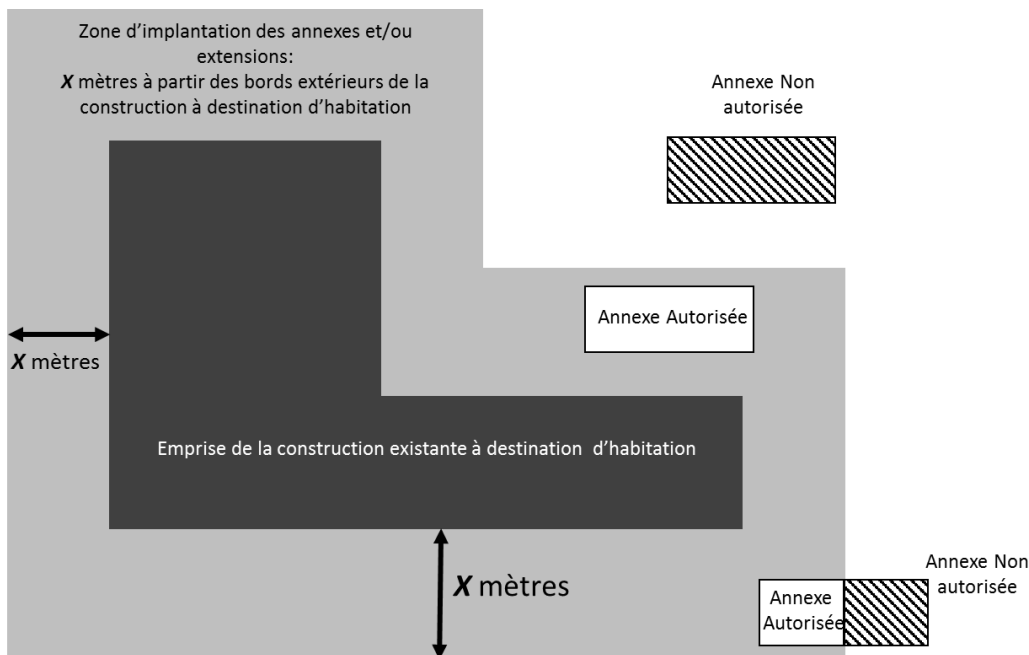
**2. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, en zone A et les secteurs Ae, Ap et As :**

- Les installations, constructions et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement, de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

**3. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.**

**4. Dans l'ensemble de la zone A hors secteurs Ae, Ap : sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaire à une exploitation agricole (art L151-12 du Code de l'Urbanisme) :**

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation **existantes aux conditions cumulatives suivantes :**
  - ✓ Qu'elle représente une surface de plancher initiale de 70 m<sup>2</sup>,
  - ✓ D'être limitée à 30 % de l'existant sans pouvoir excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (construction initiale et extension comprise)
- Les annexes (garage, pool house, piscines...etc) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale de 70 m<sup>2</sup>, sont autorisés **en extension ou séparées aux conditions cumulatives suivantes :**
  - ✓ Dans la limite de **60 m<sup>2</sup>** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière. N'entre pas dans ce calcul le bassin des piscines),
  - ✓ Elles devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **30 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;



- ✓ Elles devront présenter une hauteur maximale de 3.50 m au faîtage.
- ✓ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

**5. Dans le secteur As**, à condition de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers et d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 et sous réserve de ne pas compromettre la ressource en eau de la commune, sont également autorisés :

- les constructions et affectation du sol destinées à l'hébergement touristique et toutes les activités qui leurs sont complémentaires, notamment la restauration ;
- les constructions à usage d'habitation en complément et en lien avec les activités autorisées à condition que la surface affectée à l'habitation soit proportionnelle et cohérente par rapport au besoin de l'activité autorisée ;
- le changement de destination des bâtiments existants vers les vocations autorisées dans le secteur ;

L'ensemble des constructions et changements de destinations à vocation d'hébergement touristique ou liée à l'activité touristique doivent être réalisés sous forme d'une unique opération d'aménagement d'ensemble.

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

### ARTICLE 3 - A - ACCES ET VOIRIE

1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2 - Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

4 - Les nouveaux accès sont interdits sur la RD 555 et sa déviation, les RD 10, 57, la RD 1555 et la RDN 7.

## **ARTICLE 4 - A - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau :**

Toute construction (comprenant l'extension des constructions existantes) ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur à l'exception des parcelles situées dans les périmètres de protection rapprochés des ressources en eau potable

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

**Dans le secteur As**, tout projet à vocation touristique réalisé dans le secteur en compatibilité avec l'OAP n°7, doit être précédé d'une étude d'impact sur la ressource en eau. Tout projet touristique réalisé dans le secteur devra par ailleurs être raccordé au réseau du Canal de Provence dès que celui-ci sera disponible au niveau de la route Ste Roseline, ou de la RD555, dans un rayon de moins de 1,5km du projet, sous réserve de la faisabilité technique et juridique de ce raccordement.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux pluviales :**

2.1.1 - Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.1.2 - Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.1.3 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

2.1.4 - Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.1.5 – Dans le sous-secteur As, les bassins de rétention devront être équipés d'un système de débit de fuite permettant la vidange des bassins.

#### **2.2 - Eaux usées**

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2.2.3 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2.4 Dans le sous-secteur As, dans le cadre de la réalisation d'un projet touristique, une station d'épuration des eaux grises autonome devra être réalisée pour permettre la réutilisation de celles-ci dans le projet, sous réserve des réglementations en vigueur.

### 3 - Électricité et téléphone

**3.1 - Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

**3.2 - Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

**3.3 - Tous travaux de branchement** à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits

## ARTICLE 5 - A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

## ARTICLE 6 - A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - d'au moins 100 mètres de l'axe de l'autoroute A8
  - d'au moins 100 mètres de l'axe de la RD 555
  - d'au moins 75 mètres de l'axe de la RDN 7
  - d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.
  - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'extension de constructions à destination d'habitation existantes visées à l'article 2-A.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt collectif.

## ARTICLE 7 - A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.

A moins que les travaux projetés ne concernent un bâtiment jouxtant la limite séparative et existant, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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 4 mètres.

En outre, aucune construction autre que celle nécessitée par la proximité immédiate du cours d'eau ne peut être implantée à moins de 15 mètres des berges de l'Argens et de l'Aille.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt collectif.

Les dispositions de cet article s'entendent sous réserve d'application des dispositions de l'article 2-A §1 et 4 du présent règlement relatifs à la zone d'implantation des annexes.

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

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant une existence légale. Si pour des raisons techniques, économiques ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les autres constructions du siège d'exploitation.

Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.

Les dispositions de cet article s'entendent sous réserve d'application des dispositions de l'article 2-A §1 et 4 du présent règlement relatifs à la zone d'implantation des annexes.

## **ARTICLE 9 - A - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée en zone A et secteur Ae et Ap.

Sous réserve d'application des dispositions de l'article 2 – A, relatives aux constructions, extensions et annexes autorisées.

Dans **le secteur As**, l'emprise au sol des constructions, dont les modalités de calcul sont définies dans l'OAP n°7 du PLU, n'excèdera pas :

- pour le bâti : 6 863 m<sup>2</sup> ;
- pour les piscines extérieures : 600 m<sup>2</sup> ;
- pour les bassins et fontaines : 550 m<sup>2</sup> ;
- pour les pergolas couvertes : 200 m<sup>2</sup> ;
- pour les terrasses non couvertes : 500 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher des constructions, hors surface de plancher à vocation agricole ou liée à l'activité agricole, n'excèdera pas 11 000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 10 - A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans **le secteur As** :

- Les constructions devront respecter les hauteurs maximales définies dans l'OAP n°7 du PLU.

### **Dispositions particulières :**

Dans les zones soumises à un risque d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée au minimum de 0,20 m, telle que définie au PPR Inondation approuvé.

Cette règle ne s'applique pas à une cave coopérative et ses annexes, ainsi qu'aux bâtiments d'exploitations si il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, n'excède pas 10 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

## **ARTICLE 11 - A - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 – Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie.

### **2 – Dispositions particulières :**

#### **2.1 – Pour les constructions à destination agricole :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit,

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

#### **2.2 - Les dépôts existants et les citernes de combustible** doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

#### **2.3 – Façades**

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.

Dans le sous-secteur As, les couleurs de façades seront choisies sur la base du nuancier de la ville, disponible en mairie.

#### **2.4 – Procédés utilisant des énergies renouvelables**

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

#### **2.5 – Clôtures et portails :**

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Par dérogation, la hauteur des portails des domaines viticoles n'est pas réglementée.

Les clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

## **ARTICLE 12 - A - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE 13 - A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7).

Haie anti-dérive

Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant une habitation ou un Établissement Recevant du Public (ERP) sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'habitation ou l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

### **ARTICLE 14 - A - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# **TITRE V**

## **Dispositions applicables à la zone naturelle**

# CHAPITRE I

## ZONE N

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment 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.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

- préserver les vastes espaces naturels intègres et les paysages ruraux
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie et aléa inondation).

Elle comporte 3 secteurs :

- **Nb** : recouvrant principalement des terrains d'urbanisation diffuse existante où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé
- **NI** : Il correspond à une petite zone de loisir aménagée à la Garduère à proximité de l'autoroute en bordure de la forêt communale (forêt de l'Escarayol)
- **NR** : secteur recouvrant le Réal dans sa section allant du théâtre de verdure jusqu'à Pont Rout Nord au droit de la RDN7.

### Prise en compte des risques naturels :

La zone est concernée par un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique.

Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).

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

---

### ARTICLE 1 - N -

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

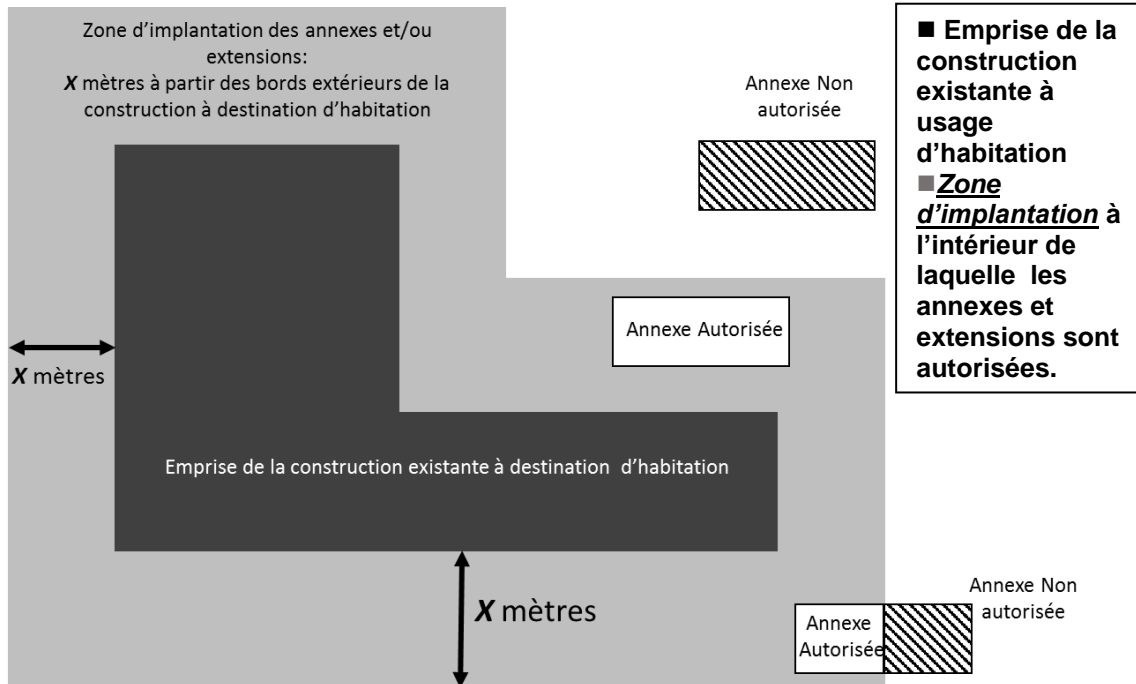
1. Les constructions, installations, occupation et utilisation du sol non liés à une activité sylvo-agro-pastorale ou de nature à l'exception de celles visées à l'article 2-N
2. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes non liées aux activités agricoles

### ARTICLE 2 - N -

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Dispositions générales

1. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
2. Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et parking et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
3. Les installations légères d'intérêt collectif d'accueil du public telles, cheminements pour circulation douce, installations pour accueillir et informer le public, postes d'observations de la faune...
4. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.
5. **A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :**
  - Les installations, constructions et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement, de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère naturelle de la zone.
6. **Sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU :**
  - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation **existantes aux conditions cumulatives suivantes :**
    - ✓ Qu'elle représente une surface de plancher initiale de 70 m<sup>2</sup>,
    - ✓ D'être limitée à **30 %** de l'existant sans pouvoir excéder **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (construction initiale et extension comprise)
  - Les annexes (garage, pool house, piscines...etc) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale de 70 m<sup>2</sup>, sont autorisés **en extension ou séparées aux conditions cumulatives suivantes :**
    - ✓ Dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière. N'entre pas dans ce calcul le bassin des piscines),
    - ✓ Elles devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **30** mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;



■ **Emprise de la construction existante à usage d'habitation**  
 ■ **Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes et extensions sont autorisées.**

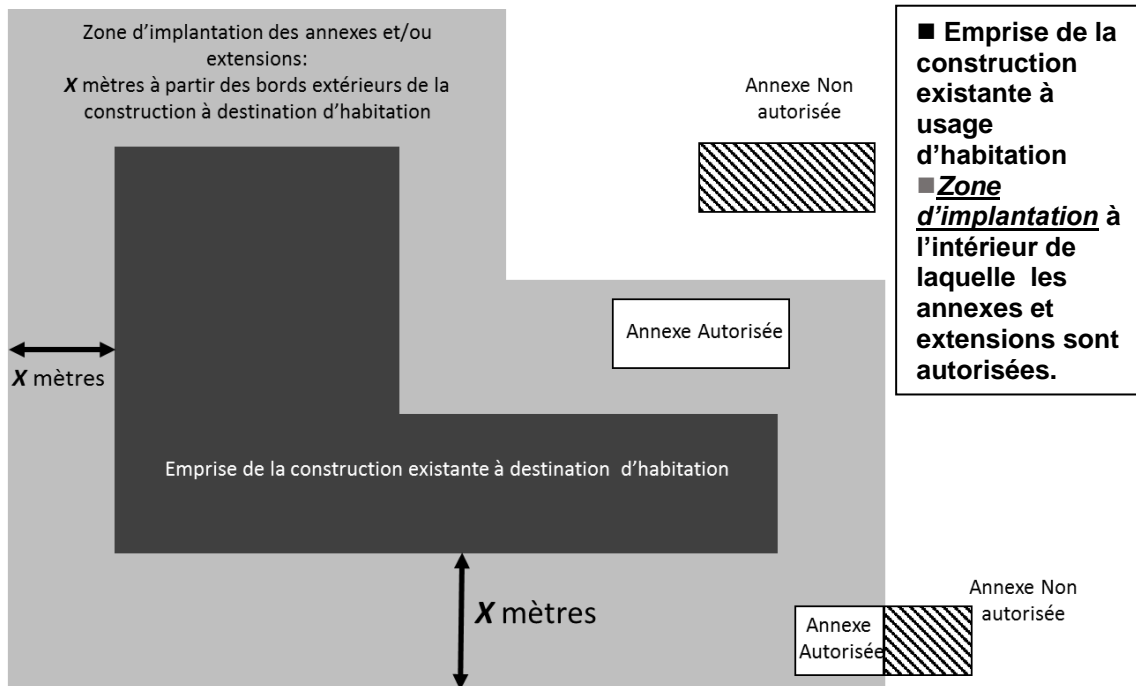
- ✓ Elles devront présenter une hauteur maximale de 3.50 m au faîtage.
- ✓ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

7. **A l'exception des secteurs NI et NR**, les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière à l'exclusion de toute construction nouvelle à destination d'habitation. L'emprise au sol et/ou la superficie de plancher doit correspondre aux besoins et aux caractéristiques de l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.

#### 8. Dispositions particulières au secteur Nb :

**Sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU :**

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation **existantes aux conditions cumulatives suivantes :**
- 
- ✓ Qu'elle représente une surface de plancher initiale de 70 m<sup>2</sup>,
- ✓ D'être limitée à **30 %** de l'existant sans pouvoir excéder **300 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (construction initiale et extension comprise)
- Les annexes (garage, pool house, piscines...etc) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale de 70 m<sup>2</sup>, sont autorisés **en extension ou séparées aux conditions cumulatives suivantes :**
- ✓ Dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière. N'entre pas dans ce calcul le bassin des piscines),
- ✓ Elles devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **30 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;



- ✓ Elles devront présenter une hauteur maximale de 3.50 m au faîtage.
- ✓ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

La démolition-reconstruction des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la SP existante.

La restauration, reconstruction et extension des constructions à destination d'hôtellerie, restauration et d'artisanat existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, à condition que :

- les constructions soient situées à moins de 100 m du bord d'une route départementale.
- les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de la S.P existante à la date d'approbation du PLU de plus de 30% et sans que la SP finale supplémentaire produite ne dépasse 100 m<sup>2</sup>.

### **9. Dispositions particulières au secteur NI :**

Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, et de loisir sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

### **10. Disposition particulière au secteur NR**

Sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de protection contre les inondations et de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux tout en n'impliquant pas une aggravation du risque pour les riverains :

- Les installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air
- Les cheminements pour circulation douce

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 - N - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Sauf impossibilité physique, l'entrée de la propriété doit être aménagée de manière à permettre l'arrêt d'un véhicule hors de la voie de desserte avec la création d'une place de stationnement privative non close (retrait du portail de 5m pour une largeur d'entrée de 3m ou retrait du portail de 3m pour une largeur d'entrée de 5m).

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

Les nouveaux accès sont interdits sur la RD 555 et sa déviation, les RD 10, 57, la RN 555 et la RDN 7.

## **ARTICLE 4 - N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau :**

Toute construction (comprenant l'extension des constructions existantes) ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur à l'exception des parcelles situées dans les périmètres de protection rapprochés des ressources en eau potable.

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux pluviales :**

Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, réseau pluvial, tout dispositif visant aux économies de ressources..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

#### **2.2 - Eaux usées**

Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

### 3 - Électricité et téléphone

**3.1 - Les branchements** aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

**3.2 - Les constructions nouvelles** sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

**3.3 Tous travaux de branchement** à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article N-2 ou à un usage sylvo-agro-pastoral sont interdits

## ARTICLE 5 - N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

## ARTICLE 6 - N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit respecter un recul :

- d'au moins 100 mètres de l'axe de l'autoroute A8
- d'au moins 100 mètres de l'axe de la RD 555. Cette distance est réduite à 25 mètres côté Ouest dans la section allant du passage au-dessus de la voie ferrée jusqu'au croisement avec le boulevard de la Liberté
- d'au moins 75 mètres de l'axe de la RDN 7
- d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'extension de constructions existantes visées à l'article 2-N.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

Toutefois, est autorisé sur les parcelles situées « à proximité immédiate » de la RD 57 et de la RD 91 les ouvrages et constructions destinés à diminuer l'exposition au bruit.

Ces ouvrages ou constructions pourront être édifiés à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives à condition :

- De ne pas excéder 2.50 mètres de hauteur ;
- D'être végétalisé ou doublé d'un espace végétalisé, visible depuis la voie. Leur végétalisation ne devra cependant pas entraîner de risques d'allergies pour les riverains ;
- De présenter un retrait minimum par rapport aux limites de propriété afin de permettre l'accès et l'entretien de la partie végétalisée ;
- D'être intégré dans le contexte environnant et dans le paysage qu'il soit statique ou dynamique.
- Respecter le règlement du PPRI.

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

Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.

En outre, aucune construction autre que celle nécessitée par la proximité immédiate du cours d'eau ne peut être implantée à moins de 15 mètres des berges de l'Argens et de l'Aille.

Les dispositions de cet article s'entendent sous réserve d'application des dispositions de l'article 2-N § 6 et 8 du présent règlement relatifs à la zone d'implantation des annexes.

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

Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.

Les dispositions de cet article s'entendent sous réserve d'application des dispositions de l'article 2-N § 6 et 8 du présent règlement relatifs à la zone d'implantation des annexes.

## **ARTICLE 9 - N - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

Sous réserve d'application des dispositions de l'article 2 – N, relatives aux constructions, extensions et annexes autorisées.

## **ARTICLE 10 - N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

### **Dispositions particulières :**

Dans les zones soumises à un risque d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée au minimum de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.

Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

## **ARTICLE 11 - N - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit s'intégrer au paysage environnant.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans l'annexe 5 du PLU.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie.

### **2 - Dispositions particulières :**

- 2.1. Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.
- 2.2. L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
- 2.3. Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.
- 2.4. Les parcs de stationnement ouverts au public : le sol ne pourra pas faire l'objet d'apports de matériaux extérieurs au site

#### **2.5. Façades**

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

La création d'ouverture dans les façades sont autorisées à condition de ne pas créer de surface de plancher ou d'emprise au sol de la construction supplémentaire.

#### **2.6. Les toitures**

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition de présenter des proportions et dimensions harmonieuses et d'être intégrés dans le pan de toiture. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

#### **2.7. Superstructures**

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

#### **2.8. Clôtures et portails :**

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Par dérogation, la hauteur des portails des domaines viticoles n'est pas réglementée.

Les clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

### 3 - Dispositions diverses :

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

Afin de préserver le caractère architectural des sites naturels :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

## ARTICLE 12 - N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## ARTICLE 13 - N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme
2. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.
3. Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.

4. Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal, ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région.
5. Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7).

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE 14 – N -

#### POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

# ANNEXES

# ANNEXE 1 : Définition d'une exploitation agricole

## CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE.

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). la SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI..

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L.311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

## DEFINITION DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...).
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

## ANNEXE 2 : Mesure de la hauteur

### DEFINITION ET CONDITIONS DE MESURE DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

Hauteurs H et h du gabarit enveloppe (Cf. croquis ci-après) :

Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini, à l'aplomb du nu extérieur des façades, par :

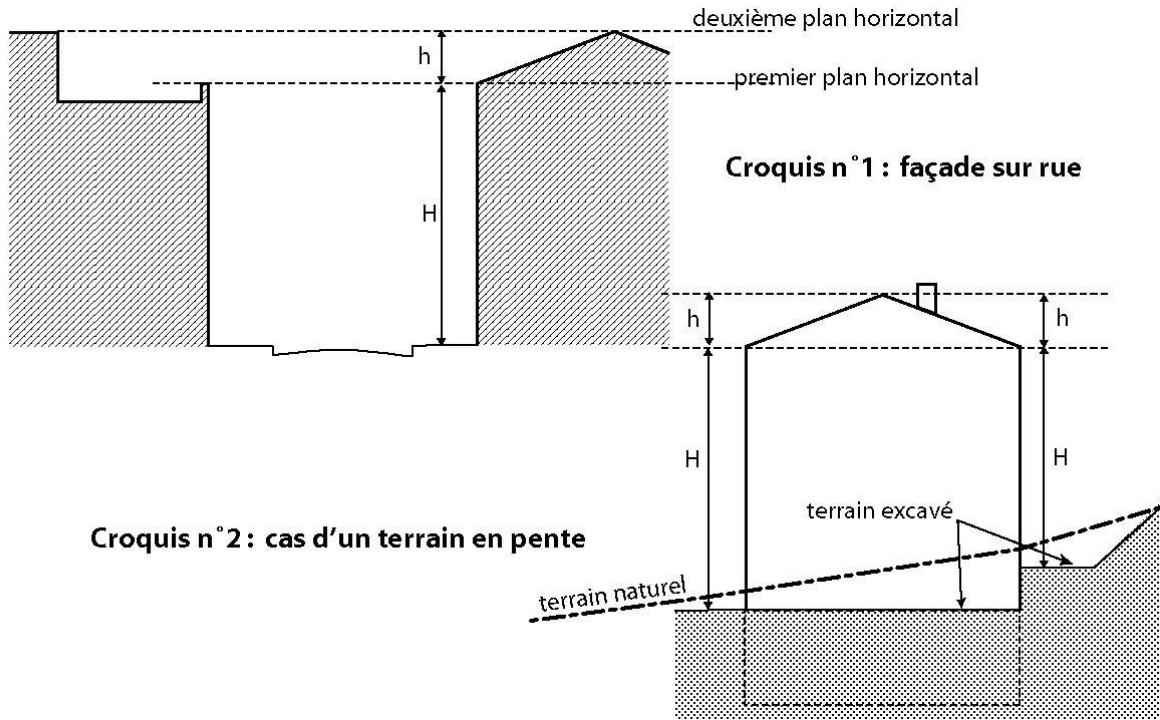
- un premier plan horizontal situé à une hauteur H mesurée depuis le niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse (Cf. croquis n°1 et 2).
- à une hauteur h du plan horizontal précédent, un second plan horizontal en contact avec le point le plus haut du faîtage de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édifices techniques.

#### Conditions de mesure :

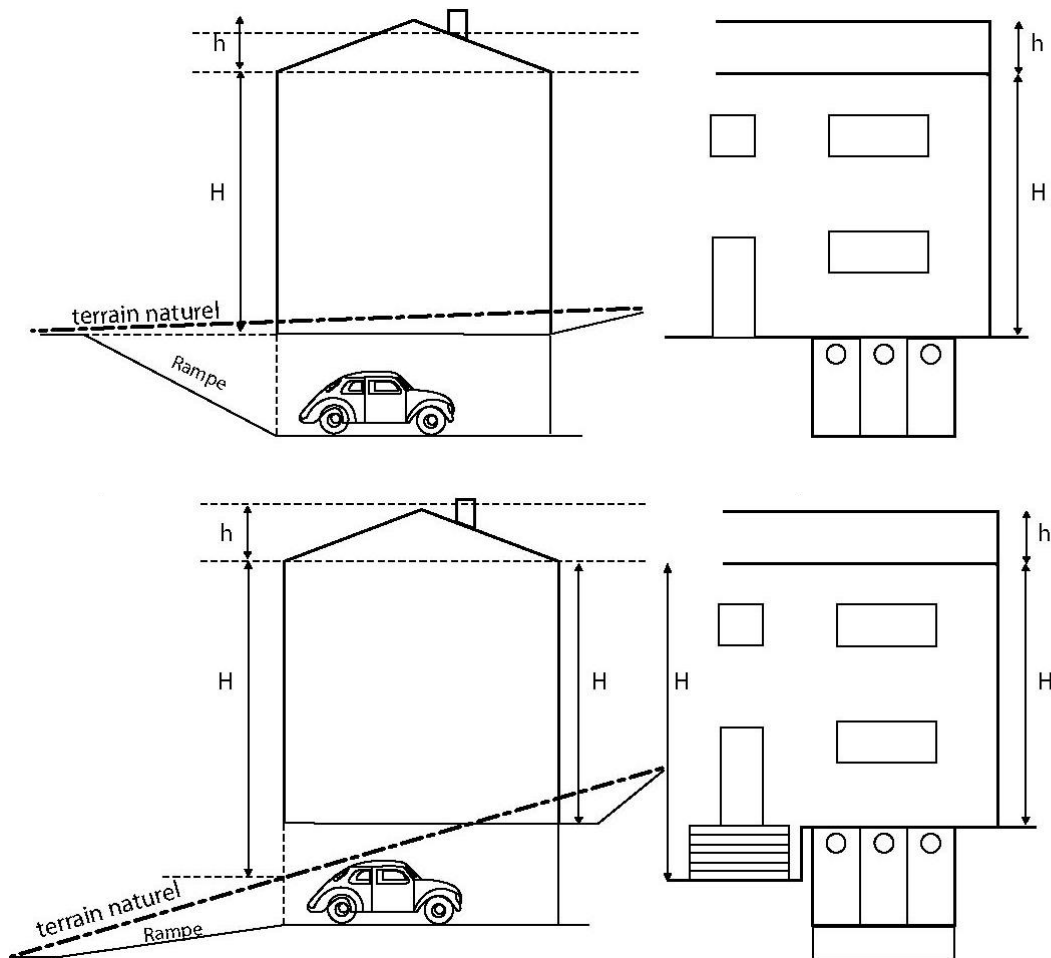
Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, de la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.

Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum (H + h)

La mesure de la hauteur ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau de stationnement excavé (cf. croquis n°3).



**Croquis n°3 : cas d'un stationnement en sous-sol avec rampe d'accès**



## ANNEXE 3 : Installations et dépôts

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
  - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - par des roulottes ou véhicules dits « caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - soit par des abris précaires en quelques matériaux que ce soit.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

# ANNEXE 4 : Terminologie

## LES-CATEGORIES DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### Définition d'une construction, d'un bâtiment

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Selon l'application combinée des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme les différentes destination et sous-destination des constructions sont :

#### 1. Les exploitations agricoles et les exploitations forestières

#### 2. Les habitations

- logement,
- hébergement.

#### 3. Les commerces et activités de service

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

#### 4. Les 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 et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public.

#### 5. Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition.

#### Affouillement :

Creusement volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain

Exemple : creusement des fondations d'une construction

#### Ancrage des bâtiments :

Ligne matérialisée sur les planches graphiques du PLU sur laquelle doit être adossé un bâtiment construit dans le secteur concerné.

#### Annexe :

Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : ateliers, abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

#### Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs :

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des constructions prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.

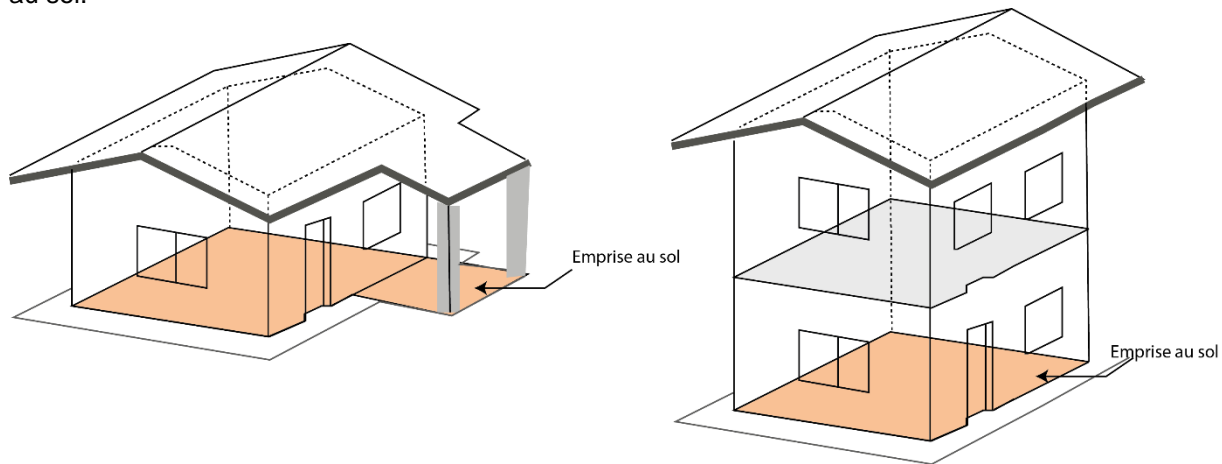
### Emprise au sol :

L'emprise au sol est constituée :

de la projection verticale au sol d'une construction, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, débords de toitures, oriels). Sont compris ses annexes, les terrasses supérieures à 0.30 mètre.

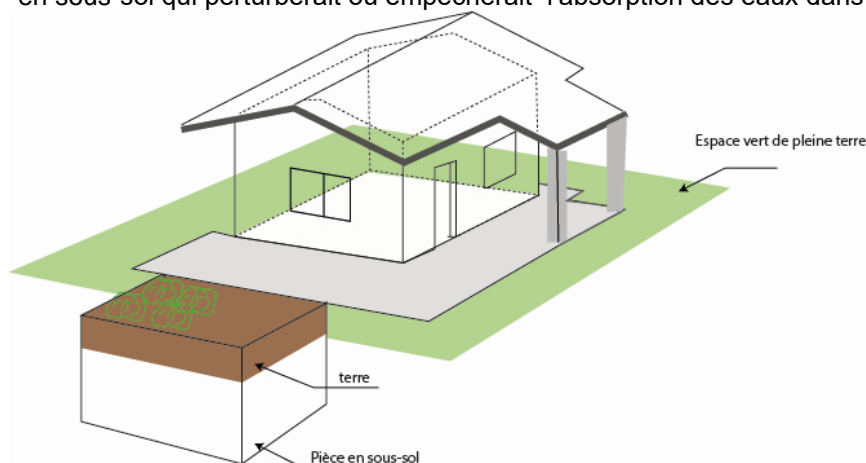
- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées imperméabilisant le sol

Une aire de stationnement extérieure non couverte et non imperméabilisée ne constitue pas d'emprise au sol.



### Espace vert de pleine terre:

Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle dont le pourcentage minimal est indiqué à l'article 13 des différentes zones et secteurs composant ce règlement, qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée ou non par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



**Exhaussement :**

Augmentation du niveau du sol naturel.

**Interruption de façade :**

Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

**Limites séparatives latérales :**

Segments de la limite séparative qui coupent l'alignement sur rue.

**Loggia :**

En architecture moderne, dans l'habitat, ce terme désigne usuellement un balcon couvert ne débordant pas de la façade, sans taille ou forme de plate-forme ou forme de garde-corps précis

**Opération d'ensemble :**

Opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain, pour ou en vue de la réalisation d'un groupe de bâtiments, ou d'un bâtiment comportant au moins 5 locaux d'habitation ou d'activité ; ne constituent pas d'opération d'ensemble les divisions résultant de partages successoraux, et les cas cités à l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme.

**Projet commun :**

Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

**Propriété (ou îlot de propriété) :**

Tout immeuble (terrain) bâti ou non, constitué par une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

**Remblais :**

Matériaux (terre, gravats...) rapportés afin de combler une cavité, un fossé jusqu'au niveau du sol avoisinant.

**Rénovation :**

Démolition puis reconstruction d'un bâtiment

**Restauration :**

Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment

**Surface de Plancher**

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

**Travaux confortatifs :**

Travaux d'amélioration générale, de sauvegarde, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur dans la mesure où ils n'entraînent pas d'augmentation de la SP.

## ANNEXE 5 : Éléments remarquables L.151-19

### 1- Liste du patrimoine bâti et végétal reconnu par le P.L.U.

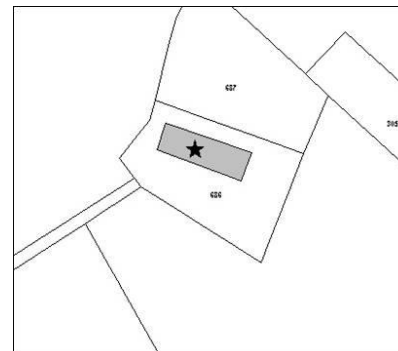
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
1	A 686	Dandarellet Zone N	Ancienne ferme	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastré 1/2500e

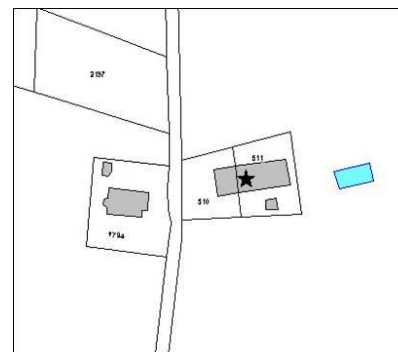
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
2	A 510, 511	Les Nouradons Zone N	Ancienne ferme restaurée avec soin au sein d'une oliveraie reconstituée	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastré 1/2500e

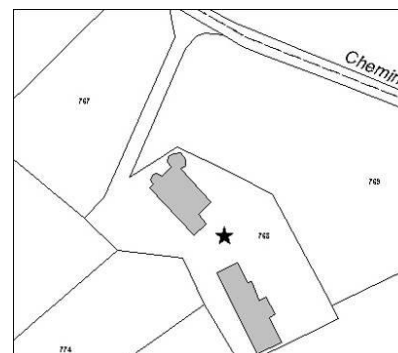
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
3	A 768	Marripey Zone A	Ferme au sein d'un domaine viticole	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastré 1/2500

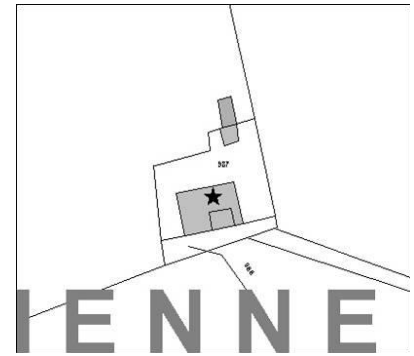
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
4	A 987, 988	Château Julienne Zone A	Ferme au sein d'un domaine viticole et oléicole	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

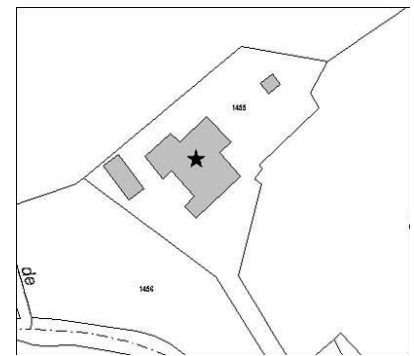
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
5	A 1455	Les selves des potriers Zone Aps	Ferme	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

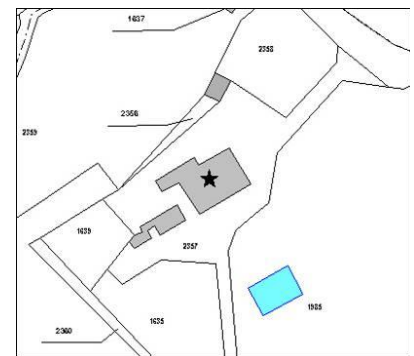
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
6	A 2357	Les Clarettes Zone Aps	"Château" du domaine des Clarettes	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



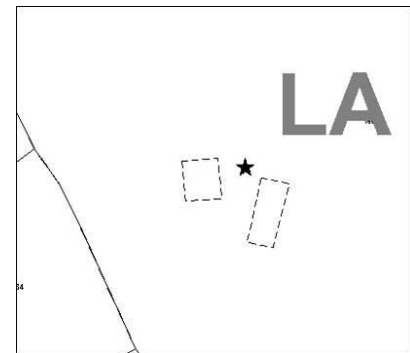
Cadastre 1/2500

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
7	B 1661	Bisson Zone Nb	Ferme primitive, dégradée, du domaine de la Font du Broc	Ensemble bâti à requalifier : réhabilitation dans l'aspect et le total des surfaces d'origine

Voir fiche en fin de document



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

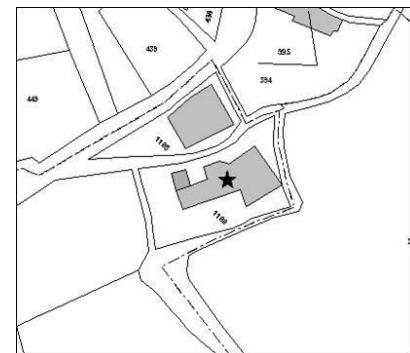
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
8	D 1166	Ste Cécile Zone Nb	Ancien Moulin	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

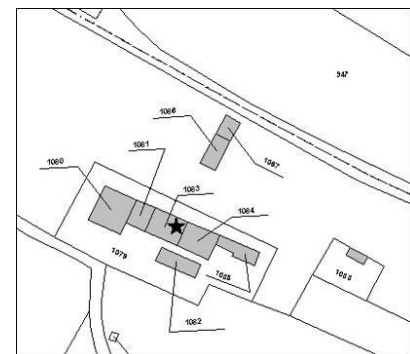
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
9	C 1079 à 1087, 1089	Campagne Carle Zone A	Ferme-hameau et ses dépendances	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

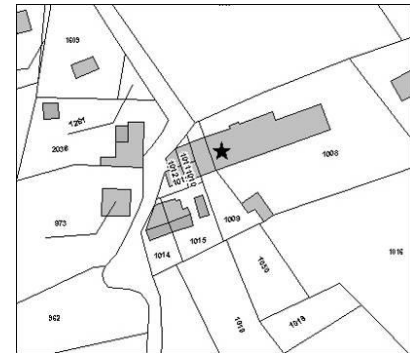
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
10	C 1008 à 1013	Le Boullidou Zone A	Hameau	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

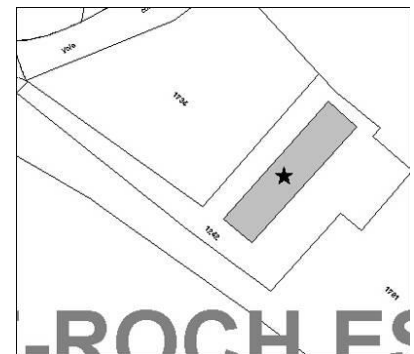
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
11	D 1242	St Roch Zone UB	Bastide du XVIII <sup>e</sup> et dépendances Alignement de platanes	La valeur paysagère, la covisibilité avec le village depuis la RD 555 conduit à proposer une inconstructibilité en avant de la bastide. Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

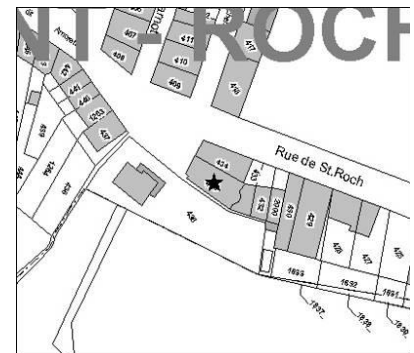
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
12	D 435	Chapelle St Roch Zone UAb	Chapelle désaffectée souffrant d'un manque d'entretien	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

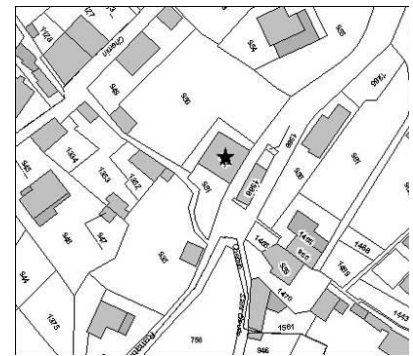
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
13	D 951, 952	Saint Martin Zone UC	Ancien moulin (vestige de roue)	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

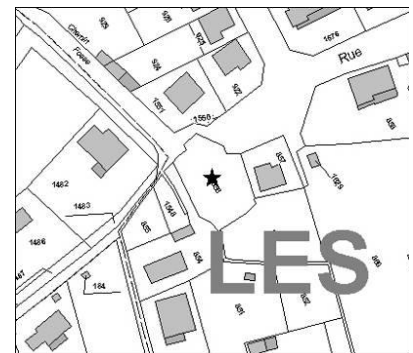
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
14	D 856	Les Moulins Zone UB	Aqueduc et moulin en mauvais état	Travaux confortatifs de sauvegarde



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

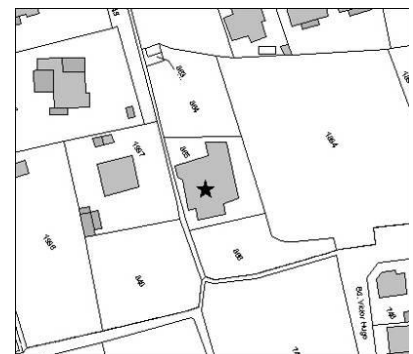
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
15	D 865	Les Moulins Zone UB	Ancien moulin (roue et presses en état) aqueduc écroulé sur 10 m	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti. Reconstruire l'aqueduc.



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

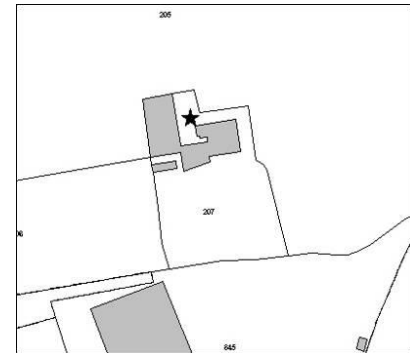
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
16	E 207	Les Laurons Zone AU1	Ancienne bastide (La Micocoulière)	Bâtiments et abords à préserver dans tout projet d'aménagement



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

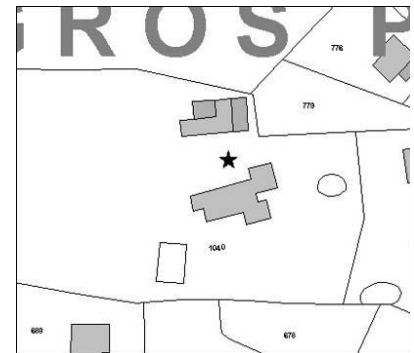
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
17	E 1040	Le Gros Ped Zone UB	Maison de caractère au sein d'un parc ancien avec bassin et canal	Éviter d'enserrer la construction dans d'éventuels projets d'aménagement Préserver le système d'amenée d'eau et les bassins



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

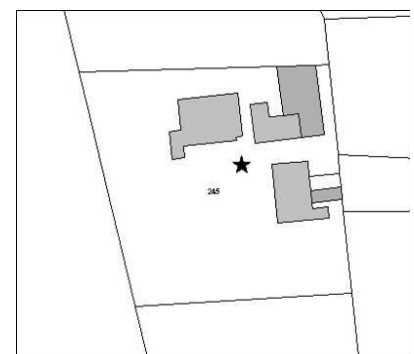
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
18	E 245	Saint Pierre Zone A	Mas et leurs dépendances au sein d'un beau domaine viticole	Caractère à préserver lors d'éventuels travaux



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

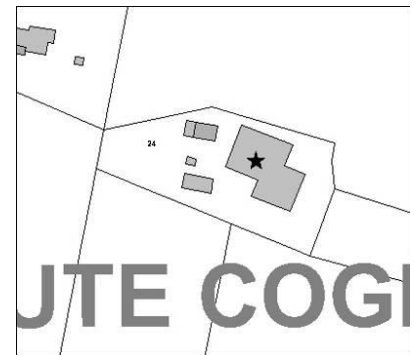
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
19	G 24	La Haute Cognasse Zone A	Ancienne ferme	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

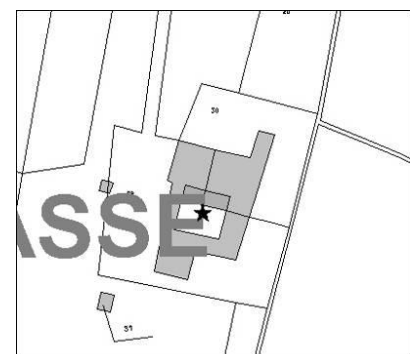
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
20	G 29, 30	La Haute Cognasse Zone A	Ancienne ferme au sein d'un domaine viticole et oléicole	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

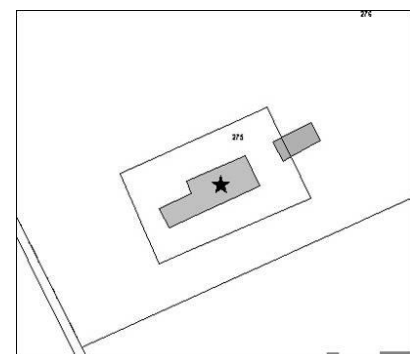
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
21	G 275	Pont Rout Sud Zone A	Ferme au sein d'un domaine viticole	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

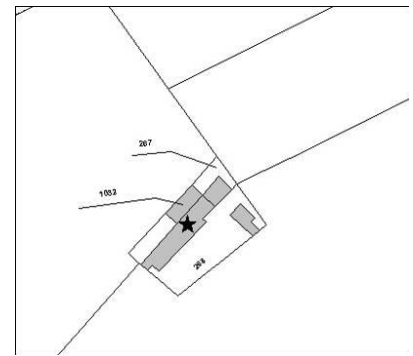
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
22	G 267, 268, 1032	Pampelune Zone A	Ferme au sein d'un domaine viticole	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

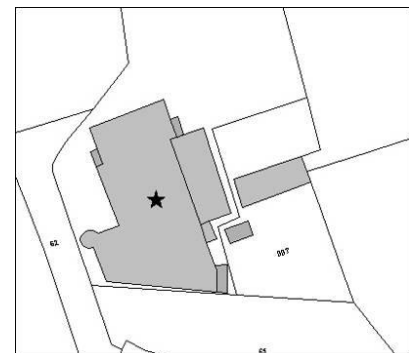
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
23	F 64	Le Thouar Zone A	Mas au sein d'un domaine viticole	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

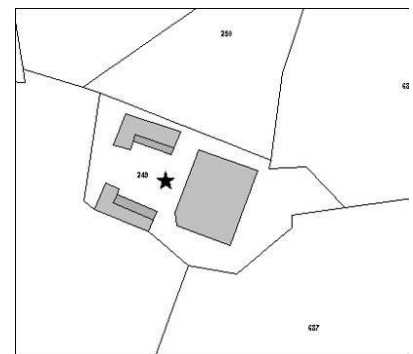
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
24	F 249	La Magnagnière (Clos St Jean) Zone A	Mas au sein d'un domaine viticole	Interdire la poursuite des travaux modificatifs en cours qui sont en rupture complète avec le caractère du bâti et des lieux. Remettre en état d'origine. Contre-exemple d'une réhabilitation réussie



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

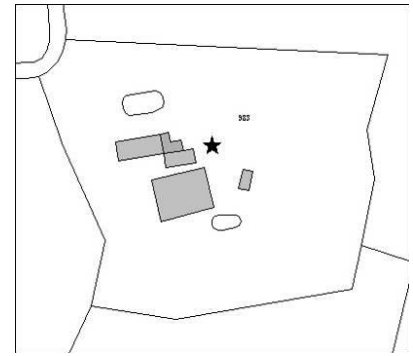
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
25	F 896, 897, 898	Sauteirane Zone A	Ancienne ferme	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

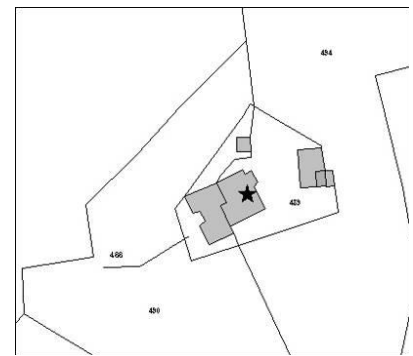
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
26	F 488, 489	Le Maïme Zone A	Ferme	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
27	p.m.	Canal des moulins	Canal issu du Réal depuis le vallon de Fantroussières, conçu au XVII <sup>e</sup> siècle pour irriguer les jardins et alimenter les moulins situés à proximité du village géré par une ASA	Le canal situé maintenant en grande partie en zone urbaine doit être préservé, notamment lors d'élargissement des voies qui le bordent. Ainsi, très récemment lors des travaux de désenclavement de la gare une dérivation en tuf a été irrémédiablement détruite. Maintenir et aménager des cheminements propices à son entretien.

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
28	p.m.	Canal Guéringuier quartier	Canal d'irrigation en milieu périurbain	Ouvrage à préserver.



Photo (mars 2005)

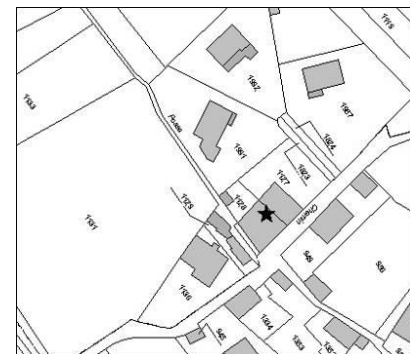
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
29	D 1128	Saint Martin	Ancien moulin	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti



Photo (mars 2005)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
30	G 598	Les Ribières	Ferme en cours de réhabilitation au cœur des Maures	bâti à requalifier : réhabilitation dans l'aspect et le total des surfaces d'origine.

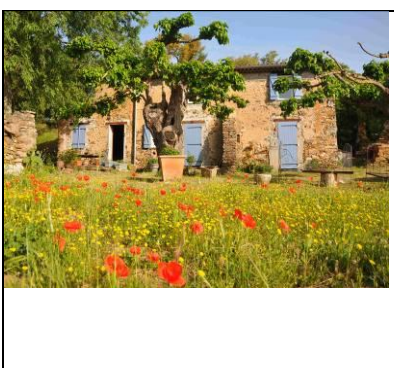
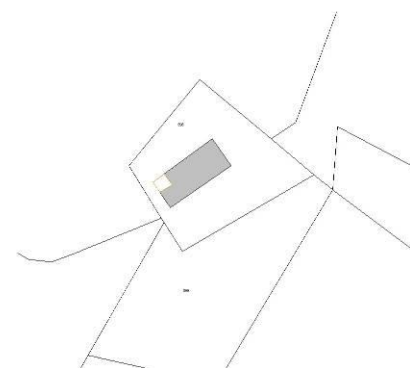


Photo (mai 2012)



photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
31	D 1386	Les Moulins	Fresque murale du gymnase de l'école Jean Jaurès, réalisée par l'artiste peintre Jean Dospeux en 1936.	Fresque murale à sauvegarder : ne pas la modifier.



Photo (2020)



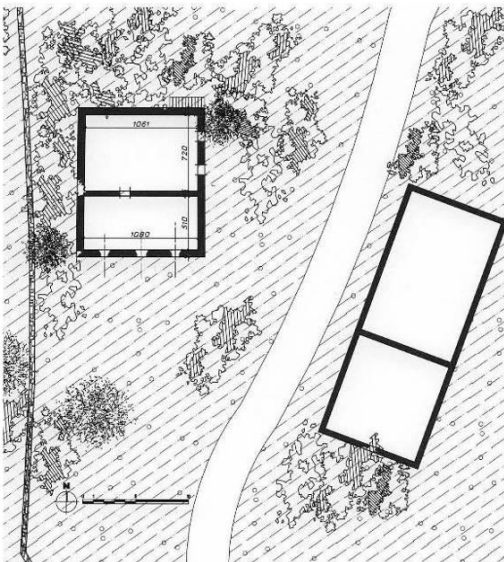
photo aérienne 2017



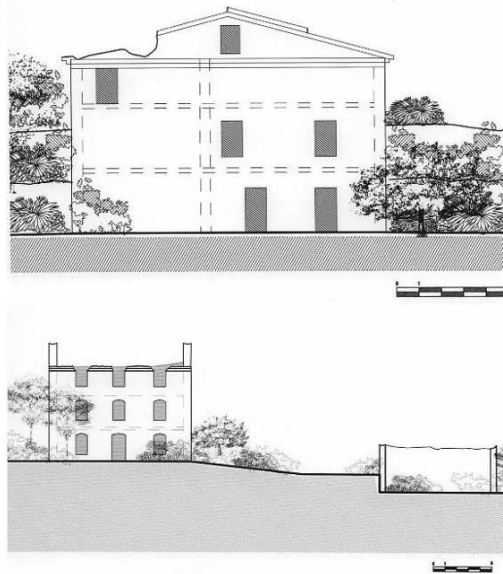
Cadastre 1/2500

### n° 7 : La ferme Bisson (détails)

État des lieux et simulation de réhabilitation



Existant



Après réhabilitation (simulation : version compacte)



La commune des Arcs sur Argens dispose sur son territoire, dans le quartier Les Selves au lieu-dit Bisson, d'un patrimoine bâti, en partie ruiné, caractéristique de l'architecture rurale de Provence et représentatif de l'habitat dispersé du XVIII<sup>e</sup> siècle.


Le relevé cadastral des parcelles liées à ce bâti, établi sur la base du premier cadastre disponible (1830), met en évidence une exploitation agricole homogène, d'une étendue d'environ 10 hectares. Les parcelles sont regroupées autour du bâti et sont utilisées pour les cultures communes à cette époque (oliviers, vignes, céréales...). Cette exploitation était alors la propriété d'un bourgeois, Monsieur Bisson Directeur des Contributions Directes en poste à Draguignan dont le nom a été repris au cadastre.


Une reconnaissance du site, a également permis de découvrir un captage de source, un réseau d'adduction d'eau et d'irrigation qui mettent en évidence une exploitation de ce site très ancienne.

La commune des Arcs sur Argens, soucieuse de sauvegarder ce témoin de son histoire rurale et mettre en valeur l'intérêt paysager et d'usage de ce patrimoine entend permettre la restauration de cet ensemble et de son environnement sous la forme d'une bastide provençale dont on peut observer des exemples typiques aux Arcs (cf. Château des Clarettes voisin) et d'un jardin à la française.

L'optimisation de l'intégration paysagère peut être réalisée en regroupant les 2 volumes préexistants (bâtiment principal en R+2 de 510 m<sup>2</sup> SHOB et bâtiment annexe en R+1 de 500 m<sup>2</sup> SHOB) avec une SHOB totale maximale de 1000 m<sup>2</sup> respectant ainsi les caractéristiques principales de cet ensemble et sur le plan volumétrique de celles des bastides observées localement

## 2- Les espaces paysagers boisés

Zonage PLU	Description sommaire et photos
N	<p>Colline boisée du Collet Redon, située sur la limite communale entre Les Arcs et Le Muy qui joue un rôle important dans les paysages de la Dracénie depuis la RD 91 et la RD 1 555</p> 
<p style="text-align: center;"><b>Prescriptions</b></p> <p><i>Rappel : lorsque des boisements sont identifiés à ce titre, leur destruction est soumise à déclaration préalable au titre des installations et des travaux divers (article R.421-23-h du code de l'urbanisme)</i></p> <p>Les constructions nouvelles et les défrichements sont interdits à l'exception de la réhabilitation des éléments du patrimoine architectural (monument historique ou site et vestige archéologique) et des équipements et installations d'intérêt public ou d'intérêt général. Ces équipements et installations sont conditionnés à la démonstration qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables pour la collectivité.</p>	

Zonage PLU	Description sommaire et photos
1AUBa/N	<p>Butte boisée bordant la frange Est de la zone 1AUBa. Cet espace vert participe à la structuration du projet de quartier en garantissant un traitement de qualité de la frange urbaine Est : transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels bordant le vallon de Sainte-Cécile, maintien de la trame verte</p> 
<p style="text-align: center;"><b>Prescriptions</b></p> <p><i>Rappel : lorsque des boisements sont identifiés à ce titre, leur destruction est soumise à déclaration préalable au titre des installations et des travaux divers (article R.421-23-h du code de l'urbanisme</i></p> <p>Les constructions nouvelles et les défrichements sont interdits à l'exception de la réhabilitation des éléments du patrimoine architectural (monument historique ou site et vestige archéologique) et des équipements et installations d'intérêt public ou d'intérêt général. Ces équipements et installations sont conditionnés à la démonstration qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables pour la collectivité.</p>	

## ANNEXE 6 : Préconisations pour les opérations groupées ou en lotissement

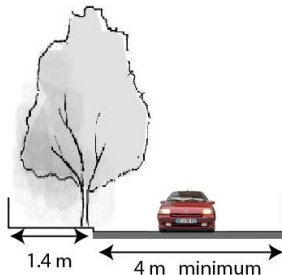
Ces préconisations sont destinées à accompagner la réalisation d'opérations d'aménagement sous la forme d'opérations groupées ou en lotissement. Elles permettent d'assurer un maillage viaire pertinent au regard de l'opération en elle-même et à l'échelle du quartier dans lequel elle est réalisée.

### 1. L'accès principal sur la voirie existante s'effectuera :

- Par un système d'entrée / sortie double sur la voie principale, la voie traversant si possible de part et d'autre le lotissement en évitant les impasses.
- On évitera la multiplication des accès à des terrains individuels directement sur les voies existantes.
- L'accès pourra être élargi pour faciliter la sortie de l'opération.
- Si l'opération ou le lotissement est clos, le portail sera reculé de 5 m par rapport à la limite du domaine
- Dans les cas où la création d'impasses ne peut être évitée, une aire de retournement répondant aux normes du SDIS sera imposée

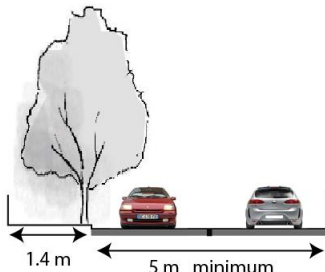
### 2. Les voies internes :

- Elles assureront la desserte des lots à créer
- La bande de roulement sera bitumée sur toute sa largeur (enrobé)
- Elles disposeront d'un système de rétention permettant de gérer les eaux pluviales de la voirie ainsi créée public ou de la voie sur laquelle se greffe l'opération.
- Voie à sens unique : 4 m de large mini + trottoir de 1,4 m

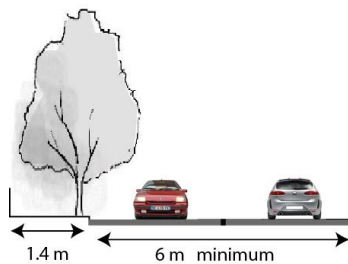


En cas d'impasses, une aire de retournement répondra aux exigences du SDIS

- Jusqu'à 50 lots : 5 m de large mini + trottoir de 1,4 m



- 51 et plus : 6 m de large mini + trottoir de 1,4 m



### 3. Des accès secondaires pourront être imposés pour les modes doux, permettant de lier le quartier avec son environnement proche :

- Elles seront réservées aux piétons et aux utilisateurs de modes doux (vélos...etc).
- Elles permettront de compléter le maillage existant, sans créer d'impasses supplémentaires.
- Elles présenteront une largeur optimale de 2 m.

### 4. Stationnement visiteur :

- Le nombre de places visiteurs sera proportionnel à la taille du projet et conformément à la réglementation du PLU avec une place minimum par projet.

### 5. Réseaux :

- Fournir un dossier technique des réseaux d'adduction d'eau respectant les préconisations du concessionnaire, ainsi que du SDIS concernant la défense incendie.
- Les plans présentent notamment les raccordements aux réseaux publics

### 6. Gestion des eaux pluviales :

- Se référer à l'OAP pour le système et le calcul de rétention spécifique aux parties communes
- La pose d'un séparateur d'hydrocarbure pourra être imposée
- Les parties privatives devront prévoir également un système de rétention individuel

### 7. Télécommunications et éclairage :

- Réseaux enterrés
- Prévoir la pose de fourreaux d'attente pour la fibre optique

### 8. Boîtes aux lettres :

- Au sein d'une même opération les boîtes aux lettres devront être uniformisées et regroupées à l'entrée du lotissement.

### 9. Gestion des ordures ménagères :







- Privilégier les systèmes enterrés, voire semi-enterrés si les dévoiements de réseaux sont trop importants (dégagement à prévoir à l'horizontale dans le cas des systèmes enterrés : 14 mètres).


### 10. Plantations :







- Les espaces non bâtis comportent des aménagements végétaux issus d'essences locales visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Privilégier les espaces verts le long des voies et dans une surépaisseur de la voirie.

## ANNEXE 7 : Espèces végétales à favoriser

Cette liste identifie les espèces préconisées dans les aménagements publics ou privés.

Arbres de tiges hautes		
Chêne Liège	<i>Quercus suber</i>	
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescent</i>	
Pin parasol ou Pin pignon	<i>Pinus pinea</i>	
Pin d'Alep	<i>Pinus halepensis</i>	
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	

Arbustes		
Olivier	<i>Olea europeae</i>	
Amélanhier ovalis	<i>Amelanchier ovalis</i>	
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Cade	<i>Juniperus oxycédrus</i>	
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	
Romarin	<i>Rosmarinus officinalis</i>	
Myrte commun	<i>Myrtus communis</i>	
Ciste blanc	<i>Cistus albidus</i>	

Coronille Glaucue	<i>Coronilla valentina</i>	
Ciste à feuille de sauge	<i>Cistus salviifolius</i>	
Chèvrefeuille	<i>Lonicera implexa</i>	
<b>Fleurs</b>		
Aster à feuilles de sedum	<i>Aster sedifolius</i>	
Anémone des jardins	<i>Anemone hortensis</i>	
Anémone couronnée	<i>Anemone coronaria</i>	
Myosotis des champs	<i>Myosotis arvensis</i>	