



Département du Var  
**COMMUNE DE GRIMAUD**

# Plan Local d'Urbanisme

## REGLEMENT Pièce 3

<b>PROCEDURES</b>	<b>DATE APPROBATION DCM</b>
Plan d'Occupation des Sols	7/01/1989
Modification POS n°1	30/03/2001
Modification POS n°2	16/07/2003
Révision simplifiée POS n°1	29/06/2004
Révision simplifiée POS n°2	27/09/2005
Plan Local d'Urbanisme	15/12/2008 (Annulé par TA Toulon, 23/12/2010, partiellement réformé par CAA Marseille, 12/01/2012)
	PLU arrêté le 23/02/2011 approuvé le

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le règlement est établi conformément à l'Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1 – Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Grimaud.

### **Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme :

- Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

- Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles du Règlement National d'urbanisme tel qu'il résulte des articles R 111-2 à R 111-27 du code de l'urbanisme à l'exception toutefois des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui demeurent en tout état de cause applicables

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

1. Les périmètres visés à l'article R. 123-13 (périmètre du site classé, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
2. Les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes.
3. Les périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant
4. Les interdictions de travaux sur édifices classés, sites ou monuments naturels classés ou inscrits
5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.

6. L'Aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

7. les espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

8. Les règles, protections et interdictions résultant des plans de prévention des risques naturels figurant en annexe et notamment du règlement applicable en zone inondable reporté en annexe 3 du présent règlement

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique.

### **Article 3 – Rappel des procédures**

1. Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
2. Les travaux, installations et aménagements, visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à obtention préalable d'un permis d'aménager
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au sens de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, sauf s'il est fait applications selon les dispositions du chapitre 1<sup>er</sup> et 2 du titre 1<sup>er</sup> du livre 3 du code forestier, d'un plan simple de gestion agréée, ou d'un règlement type de gestion approuvé, ou enfin si ces coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral. Dans les espaces boisés classés, il ne peut être accordé d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> et 2 du titre 1<sup>er</sup> du livre 3 du code forestier. Cette autorisation est requise pour tout défrichement en dehors des espaces boisés classés.
4. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes sont soumises aux dispositions restrictives applicables en site inscrit et classé au titre de la loi du 2 mai 1930, énoncées aux articles L.581-4 et L.581-7 et suivants du Code de l'Environnement.

## Article 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante.

Il comporte généralement :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

### 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 et UAb
- la zone UB avec les secteurs UBa, UBb, UBbA, UBc et UBi,
- la zone UC avec les secteurs UCa et UCai, UCb, UCc1 et UCc2, et UCd
- la zone Uzac avec les secteurs Uzac1, Uzac2, Uzac3
- la zone UE avec deux secteurs UEi1 et UEi2

### Zones à urbaniser :

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

- la zone 1AUA, 1AUAa, 1AUBi et 1AUc
- la zone 2AUA, 2AUB, 2AUBi1 et 2
- la zone 3AU

### Zones agricoles :

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

- la zone A
- la zone Aa
- la zone Ai1 et Ai2

### Zones naturelles :

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

- les secteurs 1N et 1Nr
- le secteur 1Nc
- le secteur 1Ngi
- le secteur 1NL
- le secteur 1Nh et 1Nhi
- le secteur 1Ni1, 1Ni2 et 1Ni3
- le secteur 2N avec 2Ni2
- le secteur 2Na
- les secteurs 2NC, 2NCr et 2Nci

## **Article 5 – Adaptations mineures**

1. En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, et à l'exception des dispositions visées au point 2 ci-après.
2. Nonobstant ces dispositions, et en application du 3ème alinéa de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
3. L'autorité compétente peut également, afin de délivrer le permis de construire, accorder par décision motivée, des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan local d'Urbanisme, pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles

## **Article 6 – Reconstruction de locaux détruits ou démolis depuis moins de dix ans**

En application de l'article L.111.3 modifié par la loi n°2009-526 du 12 mai 2009, article 9, Loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 article 222-11, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée même si le règlement du présent plan local d'urbanisme y est contraire, mais sous les conditions suivantes :

1. Dans les zones urbaines, la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruites ou démolies depuis moins de dix ans est autorisée, sous réserve de la bonne insertion du projet dans l'environnement naturel et urbain.
2. Dans les zones agricoles et naturelles, la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruites ou démolies depuis moins de dix ans est autorisée, sous réserve de la bonne insertion dans l'environnement, à la condition que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure
3. Dans l'hypothèse où la cause du sinistre est extrinsèque au bâtiment détruit, la reconstruction à l'identique ne peut être autorisée s'il apparaît que le terrain d'assiette du bâtiment détruit est situé dans un secteur où le risque de reproduction du même type de sinistre est caractérisé.

## **Article 6 bis - Restauration de bâtiments**

La restauration d'un bâtiment, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, ainsi que les conditions énoncées en 2 et 3 de l'article 6, et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5.

## Article 8 – Marges de recul par rapport aux cours d'eau

Le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et fonds de vallon, y compris les canaux et collecteurs pluviaux. :

1. Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de :
  - 4 mètres de largeur à partir de chacune des rives des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux ;
  - 4 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.
2. A l'intérieur desdites marges de recul :
  - est obligatoire le libre passage permettant l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux ;
  - est interdite toute construction y compris les clôtures bâties.
3. En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
4. En outre, sur l'ensemble du réseau hydrographique, s'appliquent les dispositions l'article 114 du Code Rural modifié par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

## Article 8 – Zones d'intérêt archéologique

Dans les zones d'intérêt archéologiques, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la Loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

L'extrait de la Carte archéologique nationale, joint en annexe 6 du présent règlement, reflète l'état de la connaissance au 01/08/2007. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III). »

Opérations d'archéologie préventive :

(loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, relative à l'archéologie préventive, décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive). L'archéologie préventive désigne les opérations d'archéologie menées préalablement à la réalisation de travaux susceptibles de porter atteinte à des vestiges archéologiques. La loi du 17 janvier 2001 confère à l'État le pouvoir de prescrire et de contrôler les opérations d'archéologie préventive, définit les modalités de calcul des redevances dues à ce titre par les aménageurs et confie à un établissement public administratif la réalisation des travaux de détection et de fouille archéologiques, ainsi que l'étude et l'exploitation scientifique du résultat des fouilles.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc ...), il est demandé en cas de découverte aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités historiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur

(21, 23 Bd. du Roy René – 13617 Aix en Provence Cedex – Tél. : 04.42.27.98.40 Poste 316) dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

## **Article 9 – Zones de bruit**

Sont classées, bruyantes sur le territoire de la Commune, suivant arrêté de classement de voies bruyantes du 7 juin 2000, les voies suivantes :

- RD14 : type 3 depuis le carrefour avec la RD558 jusqu'au carrefour avec la RD559
- RD61 : type 3 depuis le carrefour avec la RD14 jusqu'à la limite du territoire communal en direction de Cogolin
- RD558 : type 4 sur toute la traversée du territoire communal
- RD559 : type 2 ou 3 suivant les sections et sur toute la traversée du territoire communal

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits de transport terrestres : en application de l'article 5 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, pris en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'Arrêté.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte les données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 de l'Arrêté.

## **Article 10 - Travaux sur bâtiments existants non conformes aux règles du présent P.L.U.**

Les bâtiments existants disposant d'une existence légale ou réputés tels, non conformes aux règles du présent Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet que de travaux destinés à les rendre plus conformes aux règles qui leur sont contraires ou qui sont sans incidence sur celles-ci.

## **Article 11 – Dispositions particulières des zones soumises à risque de feux de forêt.**

Dans les zones suivantes :

- Les zones UAa et UCb du hameau de la Tourre
- Les zones UAa et UCb du hameau de Val de Gilly
- Les zones UAa et UCa du hameau des Crottes
- La zone UCb le Colombier
- Les zones UCb jalonnant la RD44
- Les zones UCa constituant les Hauts de Grimaud
- Les zones UCb Guerrevieille – Bartole – Xicoutéou – Cavillon

ainsi que pour l'ensemble des zones AU, exposées à des risques de feux de forêt, la délivrance d'un permis de construire, permis d'aménager, ou l'absence d'opposition à déclaration préalable peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales en application de l'article R.111.2 du CU.

## **Article 12 – Lotissements ayant maintenu leurs règlements particuliers**

Les lotissements ayant maintenu leur règlement sont :

- Lotissement LA COLLE DU TURC
- Lotissement du CROS D'ENTASSI
- Lotissement DOMAINE DE BARTOLE
- Lotissement NOUVEAU DOMAINE DE BEAUVALLON
- Lotissement LES COTEAUX DE BARTOLE
- Lotissement du PARC DE LA REINE ASTRID

## **Article 13 – Division d'une unité foncière dans le cas d'un lotissement ou dans le cas 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 du présent plan local d'urbanisme afférentes aux surfaces minimales des parcelles exigées pour être constructibles s'apprécient non pas en regard de l'ensemble d'un projet répondant à la définition du présent article mais en regard des parcelles en propriété ou en jouissance issues de la division de l'unité foncière.



## **TITRE II - LES ZONES U**

L'ensemble des zones U, sauf UZAC et UE, délimitent un secteur soumis à la servitude de l'article L.123-2-d dans laquelle toute opération de plus de 10 logements doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat

## CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en général en ordre continu et dont il convient de préserver impérativement le caractère architectural.

Cette zone est constituée par le vieux village (UA) et les hameaux. Les hameaux anciens sont classés en zone UAa, la hauteur des constructions y est limitée à 7m. Il s'agit des hameaux du Val de Gilly, de la Tourre, des Cagnignons, des Cadéous et de Guerrevieille, les Crottes. Le secteur UAb situé sous le « parc St Antoine est destiné à l'accueil de logements locatifs aidés.

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

#### **Article UA 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisir et l'implantation d'habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous sol
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Les dépôts et garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit)
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc..)

#### **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)

- Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec de l'habitat en milieu urbain

## **SECTION II**

### **CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 3 - Accès et Voirie**

##### **1/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

##### **2/ Voirie**

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvellement créées doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets, etc ...

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

#### **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

##### **1/ Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **2/ Assainissement**

###### ***a/ Eaux usées et eaux vannes***

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur,

Toutefois si ce réseau n'existe pas encore les logements peuvent être autorisés sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### ***b/ Eaux pluviales***

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

### **3/ Electricité – Téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains, toutefois, le réseau EDF peut, éventuellement, être apposé en façade.

### **4/ Télévision**

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

## **Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

- 1- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes.
- 2- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions sur emprises pré-existantes.

## **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1- Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre.
- 2- Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent :
  - a/ soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite.
  - b/ soit être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.
  - c/ soit être reconstruit sur emprises préexistantes.

## **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## Article UA 9 - Emprise au sol

1. Dans la bande de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%
2. Au-delà de la bande des 20 mètres, ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain
3. Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants

## Article UA 10 - Hauteur des constructions

### 1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1

La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 10 m en tout point de la construction.

Toutefois, cette hauteur est limitée à 7 m dans le secteur UAa.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni les reconstructions à l'identique des bâtiments préexistants d'une hauteur supérieure à celle prévue par le présent article.

### 3/ Excavations/décaissements

Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2m par rapport au terrain naturel mesuré coté amont.

Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), la profondeur des excavations pourra atteindre 2.50m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...). Dans ce cas, la surface excavée sera limitée à 30% de l'emprise de la construction.

## Article UA 11- Aspect extérieur

### 1/ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

## 2/ Dispositions particulières

### 2.1 Les couvertures

#### **a/ Pentes**

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise

Les terrasses de type « tropéziennes » sont interdites en UA.

Les toitures auront une pente maximum de 30%.

Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.

#### **b/ Couvertures**

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes « canal » de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques Fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

#### **c/ Débords avals de la couverture**

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile « canal » peut être utilisée pour sa réalisation.

#### **d/ Souches**

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

### 2.2 Les façades

#### **a/ Revêtement**

- Sont interdites, 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.
- Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle et non projetés mécaniquement.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

#### **b/ Percement**

- La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieure à 30 %.
- La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

On peut admettre une proportion horizontale dans le cas de loggias à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade.

### **c/ Aménagements extérieurs**

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » en bois vernis, ou peints.

### **d/ Balcons**

Les balcons ne seront autorisés que dans le cas de reconstruction d'un bâtiment doté précédemment de balcons.

### **e/ Clôtures**

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » et les grillages sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

## **2.3 Exhaussement de sol**

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

## **2.4 Murs de soutènement**

Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,50m. La superposition de mur de soutènement est interdite sauf si une distance de 4 mètres minimum est respectée entre eux. La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.

Les enrochements sont interdits

## **Article UA 12 - Stationnement**

Sans objet.

## **Article UA 13 - Espaces libres et plantations**

Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.

- 1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
- 2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)

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

## **Article UA 14- Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu.

Elle comprend les sous secteurs :

- UBa correspondant au « Plan Masse » de Port Grimaud
- UBb, et UBc où les hauteurs des constructions sont réduites,
- UBbA où les hauteurs des constructions et l'emprise au sol sont réduites
- UBi correspondant au « Plan Masse » de Port Grimaud, soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRi)

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

#### Article UB 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous sol
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- les dépôts et garages collectifs de caravanes
- Sauf exceptions prévues à l'article UB11, l'exécution de travaux d'affouillement ou d'exhaussement de sol dans les zones où la pente excède 10%
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit)
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc..)

#### Article UB 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées



- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
- Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec de l'habitat en milieu urbain
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article UB 3- Accès et Voirie

#### 1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les postes de distribution d'hydrocarbures doivent bénéficier d'un accès spécifique permettant un approvisionnement en dehors de la voie publique.

#### 2/ Voirie

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvellement créées doivent avoir une largeur minimum de 4m.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets, etc ...

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 15 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### Article UB 4- Desserte par les réseaux

#### 1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2/ Assainissement

##### *a/ Eaux usées et eaux vannes*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur,

Toutefois si ce réseau n'existe pas encore les logements peuvent être autorisés sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### ***b/ Eaux pluviales***

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

### **3/ Electricité – Téléphone**

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 KV et de téléphone doivent être souterrains ou apposés en façade.

### **4/ Télévision**

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

## **Article UB 5- Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article UB 6- Implantation des constructions par rapport aux voies**

1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer
- 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558
- 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

Toutefois des marges de recul différentes peuvent être autorisées :

a/ les constructions peuvent être édifiées à l'alignement si sur les terrains voisins, il existe déjà des constructions implantées à l'alignement

b/ en bordure des routes départementales et seulement dans les limites de l'agglomération, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement du Domaine Public ou des constructions existantes.

2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port Grimaud.

## **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- a/ si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 m sur cette limite.
- b/ s'il existe déjà une construction sur cette limite.
- c/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées.
- d/ dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port Grimaud.

## **Article UB 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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 moitié de hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 m.

Toutefois, des implantations différentes ou peuvent être admises :

- dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port Grimaud
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments ayant une existence légale, implantés avec des retraits différents antérieurement à l'approbation du PLU
- pour les piscines

## **Article UB 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain. Elle est limitée à 20% en UBbA

Une emprise différente peut être admise dans le secteur UBa pour tenir compte des dispositions du plan masse.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation autorisés antérieurement au présent PLU, lorsque le règlement ou le cahier des charges applicable prévoit une emprise différente de celle résultant du présent article.

## **Article UB 10- Hauteur des constructions**

### **1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1**

La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2/ Hauteur absolue**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 10 m en UB et UB<sub>i</sub>,
- 6m en UB<sub>b</sub>, UB<sub>a</sub> et UB<sub>bA</sub>
- 6m50 en UB<sub>c</sub>

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements publics et d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et le secteur UB<sub>a</sub> pour tenir compte des dispositions du plan masse.

### **3/ Excavations/décaissements**

Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2m par rapport au terrain naturel mesuré coté amont.

Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), la profondeur des excavations pourra atteindre 2.50m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...). Dans ce cas, la surface excavée sera limitée à 30% de l'emprise de la construction.

## **Article UB 11- Aspect extérieur**

### **1/ Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.

Le rapport entre La SHOB (surface hors œuvre brute) de tout bâtiment et sa SHON (surface hors œuvre nette) telles que définies par l'article R112-2 du code de l'urbanisme ne doit pas excéder 150%. La SHOB se calculera déduction faite des toitures terrasses non accessibles.

### **2/ Dispositions particulières**

#### **2.1 Les couvertures**

##### **a/ Pentes**

Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise

Les toits monopentes ne peuvent excéder une pente de 30%, et sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faitage de la façade arrière n'excède pas 2 m.

##### **b/ Couvertures**

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes "« canal »".

### **c/ Souches**

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

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

## **2.2 Les façades**

### **a/ Revêtement**

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux s'harmonisant avec ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, les limitations 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.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

### **b/ Ouvertures**

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

### **c/ Clôtures**

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m. Elles peuvent être constituées d'un muret de 0.60m maxi surmontées de haies vives, des claires-voies ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

En zone UBi :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées,
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites

## **2.3 exhaussement de sol**

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

## **2.4 Murs de soutènement**

Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,50m. La superposition de mur de soutènement est interdite sauf si une distance de 4 mètres minimum est respectée entre eux. La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.

Les enrochements sont interdits

## Article UB 12- Stationnement

1- Il doit être aménagé :

**a/ pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**

- jusqu'à 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON), 1 place par logement
- pour une SHON supérieure à 40m<sup>2</sup> et inférieure à 130m<sup>2</sup>, 2 places par logement
- au-delà de 130m<sup>2</sup> de SHON, 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

**b/ pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées**

1 place de 140 m<sup>2</sup> de SHON

**c/ pour les constructions à usage de commerce ou de services**

1 place de 40 m<sup>2</sup> de SHON

**d/ pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier**

1 place par chambre.

2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 200m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.332-7 et R.332-17 et suivants du code de l'urbanisme.

## Article UB 13- Espaces libres et plantations

Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.

- 1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
- 2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)
- 3- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.

Ces espaces verts peuvent être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés par l'aménageur avec des arbres d'au moins 2 m de haut.

- 4- Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut et d'au moins 12/14 cm de diamètre, par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

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

## Article UB 14- Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

## CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone à vocation essentielle d'habitat résidentiel et de services qui lui sont directement liés, où les constructions sont disposées en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs

- UCa, correspondant aux zones raccordées ou raccordables au réseau public d'assainissement et UCai, soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI),
- UCb correspondant à des secteurs où la commune souhaite maintenir les caractéristiques paysagères et qui ne sont pas raccordables au réseau public d'assainissement
- UCc correspondant au secteur « Mignonne » où les enjeux paysagers sont importants : préservation du cône de vue sur le village avec les sous zones UCc1 raccordable au réseau public d'assainissement, et UCc2 non raccordable au réseau d'assainissement collectif,
- UCd, zone raccordée à l'assainissement collectif, réservée à l'accueil d'un service d'intérêt collectif d'accueil et d'assistance aux personnes âgées comportant logements d'accueil et de fonction liés à la bonne marche de l'établissement, bureaux, locaux médicaux et para médicaux, l'installation de restauration et de loisirs, afin de permettre un fonctionnement autonome de ce service collectif

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

### Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères de loisirs
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous sol
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- les dépôts et garages collectifs de caravanes
- Sauf exceptions prévues à l'article UC11, l'exécution de travaux d'affouillement ou d'exhaussement de sol dans les zones où la pente excède 10%
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit)
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc..)

## **Article UC 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
- Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatibles avec habitat en milieu urbain
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 3- Accès et Voirie**

#### **1/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les postes de distribution d'hydrocarbures doivent bénéficier d'un accès spécifique permettant un approvisionnement en dehors de la voie publique.

#### **2/ Voirie**

Les dimensions et formes des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets, etc ...

Les voies privées nouvellement créées doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.



## Article UC 4- Desserte par les réseaux

### 1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2/ Assainissement

#### *a/ Eaux usées et eaux vannes*

##### En UCa, UCd et UCc1 :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur,

Toutefois si ce réseau n'existe pas encore les logements peuvent être autorisés sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

##### Dans les secteurs UCc2 et UCb :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### *b/ Eaux pluviales*

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

### 3/ Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 kv et de téléphone doivent être souterrains ou exceptionnellement avec des supports en bois.

### 4/ Télévision

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

## **Article UC 5- Caractéristiques des terrains**

1. UCa, Ucai et UCd : non réglementé
2. UCb : compte tenu du souhait de maintenir les caractéristiques paysagères de ces secteurs et des contraintes relatives à l'assainissement non collectifs, les terrains devront avoir une superficie minimale de 2500 m<sup>2</sup>
3. UCc : compte tenu de l'intérêt paysager de ce secteur, situé en piémont du village, la densification des constructions n'étant pas souhaitée, la superficie minimale des parcelles terrains est maintenue à 3000 m<sup>2</sup>
4. Toutefois la réalisation de piscines et installations accessoires et techniques nécessaires à celles-ci n'est pas concernée par le présent article sous réserve qu'il s'agisse de dépendances d'une construction existante à usage d'habitation.

## **Article UC 6 - Division d'une unité foncière dans le cas d'un lotissement ou dans le cas 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 du présent plan local d'urbanisme afférentes aux surfaces minimales des parcelles exigées pour être constructibles s'apprécient non pas en regard de l'ensemble d'un projet répondant à la définition du présent article mais en regard des parcelles en propriété ou en jouissance issues de la division de l'unité foncière.

## **Article UC 7- Implantation des constructions par rapport aux voies**

- 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :
  - 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer
  - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558
  - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations lorsque le règlement ou le cahier des charges applicable prévoit des règles différentes de celles résultant du présent article

## **Article UC 8- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1- Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
  - a/ si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 m sur cette limite.
  - b/ s'il existe déjà une construction sur cette limite.
  - c/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées.
- 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations lorsque le règlement ou le cahier des charges applicable prévoit des règles différentes de celles résultant du présent article

## **Article UC 9- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **Article UC 10- Emprise au sol**

Sans objet

## **Article UC 11- Hauteur des constructions**

### **1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1**

La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2/ Hauteur absolue**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 6 m en tout point de la construction.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages d'infrastructure, les bâtiments techniques et leurs annexes destinés au fonctionnement des services publics, les équipements publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **3/ Excavations/décaissements**

Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2m par rapport au terrain naturel mesuré coté amont.

Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), la profondeur des excavations pourra atteindre 2.50m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...). Dans ce cas, la surface excavée sera limitée à 30% de l'emprise de la construction.

## **Article UC 12 - Aspect extérieur**

### **1/ Dispositions générales**

Les constructions, de part leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale.

Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.

Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.

Le rapport entre La SHOB (surface hors œuvre brute) de tout bâtiment et sa SHON (surface hors œuvre nette) telles que définies par l'article R112-2 du code de l'urbanisme ne doit pas excéder 150%.

La SHOB se calculera déduction faite des toitures terrasses non accessibles.

## **2/ Dispositions particulières**

### **2.1 Les couvertures**

#### ***a/ Pentes***

Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Les toitures auront une pente maximum de 30%.

Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.

Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes seront admises sous condition du respect des conditions édictées dans les dispositions générales et seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### ***b/ Couvertures en tuile***

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes "« canal »".

#### ***c/ Souches***

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

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

### **2.2 Les façades**

#### ***a/ Revêtement***

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux s'harmonisant à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, les limitations 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.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

#### ***b/ Ouvertures***

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

#### ***c/ Les Clôtures***

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m. Elles peuvent être constituées d'un muret de 0.60m maxi surmontées de haies vives, des claires-voies ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

En zone UCai :

- les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées,
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites

### 2.3 Exhaussement de sol

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

### 2.4 Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,50m. La superposition de mur de soutènement est interdite sauf si une distance de 4 mètres minimum est respectée entre eux. La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.

Les enrochements sont interdits

## Article UC 13- Stationnement

1- Il doit être aménagé :

**a/ pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**

- jusqu'à 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON), 1 place par logement
- pour une SHON supérieure à 40m<sup>2</sup> et inférieure à 130m<sup>2</sup>, 2 places par logement
- au-delà de 130m<sup>2</sup> de SHON, 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

**b/ pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées**

1 place de 140 m<sup>2</sup> de SHON

**c/ pour les constructions à usage de commerce ou de services**

1 place de 40 m<sup>2</sup> de SHON

**d/ pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier**

1 place par chambre.

2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

## Article UC 14- Espaces libres et plantations

1) Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.

- 2) Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région d'une hauteur au sol d'au moins 2 m et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)
- 3) Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain pour l'habitat et 40% pour les autres constructions. Un terrain ne pourra être minéralisé ou imperméabilisé que dans la limite de 40% de sa surface y compris l'emprise au sol de la construction et annexes (dallage, piscine, voie d'accès, terrasse....)
- 4) Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain. Ces espaces verts peuvent être constitués par l'aménageur par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés, avec des arbres d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)
- 5) Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence adaptée à la région doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut et d'au moins 12/14 cm de diamètre, par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UC 15- Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0.15 en UCa et UCai
- 0.10 en UCb et UCc
- 0.2 en UCd

Les dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme relatives à l'application du C.O.S. après division parcellaire sont applicables.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols fixé ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. La minoration des droits à construire résultant de l'application de la disposition précédente est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Articles L 128-1 et L 128-2 du code de l'urbanisme : Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat : Créé par Loi 2005-781 du 13 juillet 2005 , article 30 :

L 128-1 : Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

L 128-2 : Les dispositions de l'article L 128-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal

## **ZONE U ZAC**

Il s'agit des anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dont la réalisation n'est pas entièrement achevée :

- U ZAC 1 : ZAC du Bouchage
- U ZAC 2 : ZAC des Mûres
- U ZAC 3 : ZAC des Restanques

Le règlement du PLU incorpore les Règlements d'Aménagement de Zone (RAZ) des ZAC en leurs rédactions originales.

Ils sont joints en annexe 4 du présent règlement.

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

#### **Article U ZAC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Se reporter en annexe 4

#### **Article U ZAC 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Se reporter en annexe 4

### **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article U ZAC 3- Accès et Voirie**

Se reporter en annexe 4

#### **Article U ZAC 4- Desserte par les réseaux**

Se reporter en annexe 4

#### **Article U ZAC 5- Caractéristiques des terrains**

Se reporter en annexe 4

#### **Article U ZAC 6- Implantation des constructions par rapport aux voies**

Se reporter en annexe 4

**Article U ZAC 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se reporter en annexe 4

**Article U ZAC 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Se reporter en annexe 4

**Article U ZAC 9- Emprise au sol**

Se reporter en annexe 4

**Article U ZAC 10- Hauteur des constructions**

Se reporter en annexe 4

**Article U ZAC 11 - Aspect extérieur**

Se reporter en annexe 4

**Article U ZAC 12- Stationnement**

Se reporter en annexe 4

**Article U ZAC 13- Espaces libres et plantations**

Se reporter en annexe 4

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

**Article UZAC 14- Coefficient d'occupation du sol**

Se reporter en annexe 4



## CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles non polluantes, artisanales, commerciales ou de bureaux.

Cette zone est située dans un site qui doit être respecté ou amélioré par la réalisation d'écrans de végétation.

Elle comprend les sous secteurs :

- UEi1 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRi)
- UEi2 à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRi)

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

#### Article UE 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning
- Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles
- Les dépôts et garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous sol
- Les installations et dépôts pouvant entraîner une pollution atmosphérique.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article UE2
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit)
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc..)

#### Article UE 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou la surveillance des installations à raison d'un seul logement de fonction par unité foncière.
- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

## SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article UE 3- Accès et Voirie

#### 1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les postes de distribution d'hydrocarbures doivent bénéficier d'un accès spécifique permettant un approvisionnement en dehors de la voie publique.

#### 2/ Voirie

Les dimensions et formes des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets, etc ...

Les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### Article UE 4- Desserte par les réseaux

#### 1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2/ Assainissement

##### *a/ Eaux usées et eaux vannes*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur,

Toutefois si ce réseau n'existe pas encore les logements peuvent être autorisés sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### ***b/ Eaux pluviales***

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

### **Article UE 5- Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 3 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer
- 3 m de la limite séparative des voies privées
- 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558
- 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

### **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- a/ s'il existe déjà une construction sur cette limite.
- b/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées.

### **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation est libre.

### **Article UE 9 - Emprise au sol**

L'emprise des constructions ne dépassera pas 50 % de la surface du terrain.

### **Article UE 10 - Hauteur des constructions**

#### **1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1**

La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

## **2/ Hauteur absolue**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 7 m en tout point de la construction.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les équipements techniques indispensables au fonctionnement de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, ventilation...) à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant et sans préjudice des dispositions de l'article UE11.

## **3/ Excavations/décaissements**

Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2m par rapport au terrain naturel mesuré coté amont.

Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), la profondeur des excavations pourra atteindre 2.50m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...). Dans ce cas, la surface excavée sera limitée à 30% de l'emprise de la construction.

# **Article UE 11- Aspect extérieur**

## **1/ Dispositions générales**

Les constructions, de part leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

## **2/ Dispositions particulières**

- a/ Toute imitation de matériaux est interdite, telles que faux moellons de pierres, 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 enduits.
- b/ Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- c/ Les postes électriques doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- d/ Les clôtures seront aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m. Elles peuvent être constituées d'un muret de 0.60m maxi surmontées de haies vives, des claires-voies ou des grillages. Ces clôtures doivent être masquées par des haies végétales situées de préférence à l'extérieur.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

En zone UEi :

- les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées,

- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites  
e/Toitures

Les toitures auront une pente maximum de 30%.

Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.

f/ Exhaussement de sol

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

g/ Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,50m. La superposition de mur de soutènement est interdite sauf si une distance de 4 mètres minimum est respectée entre eux. La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.

Les enrochements sont interdits

## Article UE 12- Stationnement

1- Il doit être aménagé :

**a/ pour les nouvelles constructions à usage artisanal ou industriel**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers développée hors œuvre.

**b/ pour les constructions à usage de bureaux, commerces ou services**

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers développée hors œuvre.

2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

## Article UE 13- Espaces libres et plantations

1- Tout projet doit veiller à la meilleure protection possible des plantations existantes

2- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

3- Les clôtures doivent être masquées par des écrans de végétation : le programme de ces plantations doit être prévu à l'occasion de toute demande de permis de construire.

# SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

### **TITRE III - LES ZONES AU**

L'ensemble des zones 1AUA et 2AUA délimite un secteur soumis à la servitude de l'article L.123-2-d dans lesquelles :

- En 1AUA toute opération de plus de 10 logements doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat
- En 2AUA toute opération de construction doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat

## CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à un secteur peu ou pas équipé, destiné à terme à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent. Elle bénéficie à sa périphérie immédiate d'équipements et de réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter dans cette zone

L'urbanisation pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans le respect des orientations d'aménagement et suivant les règles énoncées par le règlement.

Elle comprend les secteurs :

- 1AUA et 1AUAA destiné à recevoir de l'habitat et services et équipements qui lui sont directement liés,
- 1AUBi situé en zone inondable à risque modéré (zone B1 annexe 3 PPRI), destiné à recevoir des équipements culturels, activités liées à la mer, et une extension des commerces existants
- 1AUC destiné à l'accueil d'activités hôtelières

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

#### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning
- le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- les dépôts et garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous sol
- Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit)
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc..)

#### Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) En 1AUA et 1AUAA, tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat

- 2) En 1AUc, les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des activités hôtelières autorisées dans la zone
- 3) Pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension sous réserve qu'elle n'excède pas 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du présent règlement.
- 4) Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme.
- 5) Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 6) Sous réserve de l'extension préalable des réseaux et équipements nécessaires :
  - Les constructions à usage d'habitation en 1AUA et 1AUa
  - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve :
    - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées
    - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
    - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
  - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec habitat en milieu urbain

## **SECTION II**

### **CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU 3 - Accès et Voirie**

##### **1/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Il peut être aménagé par terrain, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

##### **2/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 4m.



Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

## **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

### **1/ Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable selon les prescriptions réglementaires en vigueur,

### **2/ Assainissement**

#### **a/ Eaux usées et eaux vannes**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées, y compris celles des piscines et des eaux vannes traitées ou non traitées est interdite dans les fossés.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### **b/ Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

### **3/ Electricité – Téléphone**

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 kv et de téléphone doivent être souterrains ou exceptionnellement avec des supports en bois.

### **4/ Télévision**

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

## **Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

- 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :
  - 5 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer
  - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558
  - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes

- 3- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies.

## **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- a/ si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 m sur cette limite.
- b/ s'il existe déjà une construction sur cette limite.
- c/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées.

## **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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 moitié de hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 m.

## **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

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

Pour les constructions antérieures au présent PLU, dans l'hypothèse de constructions non-conformes à l'article 9, des travaux de faible importance pourront être néanmoins autorisés.

## **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

### **1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1**

La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2/ Hauteur absolue**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'ilot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser **7 m en constructions traditionnelles** en tout point de la construction.

Toutefois, cette hauteur est limitée à 7 m dans le secteur UAa.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements publics, et les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques de ces derniers l'imposent.

### **3/ Excavations/décassements**

Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2m par rapport au terrain naturel mesuré coté amont.

Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), la profondeur des excavations pourra atteindre 2.50m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...). Dans ce cas, la surface excavée sera limitée à 30% de l'emprise de la construction.

## **Article 1AU 11 - Aspect extérieur**

### **1/ Dispositions générales**

Les constructions, de part leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les bardages métalliques et constructions métalliques sont interdits. Toutefois cette interdiction ne s'applique pas pour l'extension, modification, des constructions existantes réalisées avec ce matériau.

De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale.

Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.

Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.

Le rapport entre La SHOB (surface hors œuvre brute) de tout bâtiment et sa SHON (surface hors œuvre nette) telles que définies par l'article R112-2 du code de l'urbanisme ne doit pas excéder 150%.

La SHOB se calculera déduction faite des toitures terrasses non accessibles.

### **2/ Dispositions particulières**

#### **2.1 Les couvertures**

##### **a/ Pentes**

Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise

Les toitures auront une pente maximum de 30%.

Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'éégout de toiture de la façade avant et le faitage de la façade arrière n'excède pas 2 m.

Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes seront admises sous condition du respect des conditions édictées dans les dispositions générales et seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### **b/ Couvertures en tuile**

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes "« canal »".

##### **c/ Souches**

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

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

## **2.2 Les façades**

### **a/ Revêtement**

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, 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, bardages métalliques. En ce qui concerne cette dernière prescription, celle-ci ne s'applique pas pour l'extension, modification, des constructions existantes réalisées avec ce matériau.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

### **b/ Ouvertures**

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

### **c/ Les Clôtures**

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m. Elles peuvent être constituées d'un muret de 0.60m maxi surmontées de haies vives, des claires-voies ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

## **2.3 Exhaussement de sol**

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

## **2.4 Murs de soutènement**

Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,50m. La superposition de mur de soutènement est interdite sauf si une distance de 4 mètres minimum est respectée entre eux. La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.

Les enrochements sont interdits

## Article 1AU 12 - Stationnement

1- Il doit être aménagé :

**a/ pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**

- jusqu'à 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON), 1 place par logement
- pour une SHON supérieure à 40m<sup>2</sup> et inférieure à 130 m<sup>2</sup>, 2 places par logement
- au-delà de 130m<sup>2</sup> de SHON, 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

**b/ pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées**

1 place de 140 m<sup>2</sup> de SHON

**c/ pour les constructions à usage de commerce ou de services**

1 place de 40 m<sup>2</sup> de SHON

**d/ pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier**

1 place par chambre.

2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

## Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

- Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région d'une hauteur au sol d'au moins 2 m et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)
- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain pour l'habitat et 40% pour les autres constructions. Un terrain ne pourra être minéralisé ou imperméabilisé que dans la limite de 40% de sa surface y compris l'emprise au sol de la construction et annexes (dallage, piscine, voie d'accès, terrasse....)
- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain. Ces espaces verts peuvent être constitués par l'aménageur par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés, avec des arbres d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)
- Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence adaptée à la région doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut et d'au moins 12/14 cm de diamètre, par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

## SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il est fixé à :

- 0,10 en 1AUA, et 0.15 en 1AUAA
- 0,35 en 1AUBi
- 0,15 en 1AUC, toutefois ce COS peut être porté à 0.18 mais uniquement afin de permettre la construction de logements destinés au personnel des établissements hôteliers

Articles L 128-1 et L 128-2 du code de l'urbanisme : Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat : Créé par Loi 2005-781 du 13 juillet 2005 , article 30 :

L 128-1 : Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte. L 128-2 : Les dispositions de l'article L 128-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal

## CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés, bien que les réseaux et équipements à sa périphérie immédiate soient suffisants pour assurer la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

En conséquence L'urbanisation devra se faire sous forme d'opération d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement, dans les conditions définies par le règlement.

Les constructions isolées ne sont pas admises sauf en périphérie proche des hameaux, les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Elle comprend les secteurs :

- 2AUA destiné à recevoir de l'habitat et services, dont hôtellerie, et équipements qui lui sont directement liés.
- 2AUB destiné à l'accueil d'activités tertiaires non polluantes et innovantes. Elle comprend les sous secteurs :
  - 2AUBi1 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
  - 2AUBi2 soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)

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

#### Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning
- le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles
- les dépôts et garages collectifs de caravanes
- Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous sol
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées en 2AU 2
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit)
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc..)

## **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- En zone 2AUA, les programmes de constructions à usage d'habitation à condition que ceux-ci prévoient au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat
- En 2AUB, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement et la surveillance des installations à raison d'un seul logement de fonction par unité foncière.
- En 2AUB, pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension dans les limites de 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ZAC et qu'elles soient compatibles avec la zone
  - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
- Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatibles avec habitat en milieu urbain
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AU 3 - Accès et Voirie**

#### **1/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets, etc ...

Il peut être aménagé par terrain, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.



## **2/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

### **1/ Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2/ Assainissement**

#### ***a/ Eaux usées et eaux vannes***

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur,

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### ***b/ Eaux pluviales***

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

### **3/ Electricité – Téléphone**

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 kv et de téléphone doivent être souterrains.

### **4/ Télévision**

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

## **Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

- 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :
  - 5 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer
  - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558
  - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes.
- 3- Les clôtures doivent respecter un recul de 1 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

## **Article 2AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
- a/ si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 m sur cette limite.
  - b/ s'il existe déjà une construction sur cette limite.
  - c/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées.

## **Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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 moitié de hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 m.

## **Article 2AU 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la superficie du terrain pour l'habitat en 2AUA. Elle est portée à 50 % pour les autres.

## **Article 2AU 10 - Hauteur des constructions**

### **1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1**

La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2/ Hauteur absolue**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faîtage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **3/ Excavations/décaissements**

Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2m par rapport au terrain naturel mesuré coté amont.

Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), la profondeur des excavations pourra atteindre 2.50m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...). Dans ce cas, la surface excavée sera limitée à 30% de l'emprise de la construction.

## **Article 2AU 11 - Aspect extérieur**

### **1/ Dispositions générales**

Les constructions, de part leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale.

Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.

Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.

Le rapport entre La SHOB (surface hors œuvre brute) de tout bâtiment et sa SHON (surface hors œuvre nette) telles que définies par l'article R112-2 du code de l'urbanisme ne doit pas excéder 150%.

La SHOB se calculera déduction faite des toitures terrasses non accessibles.

### **2.1 Les couvertures**

#### **a/ Pentés**

Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise

Les toitures auront une pente maximum de 30%.

Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.

Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes seront admises sous condition du respect des conditions édictées dans les dispositions générales et seront soumises à l'avis de l'Architecte des Batiments de France.

#### ***b/ Couvertures en tuile***

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes "« canal »".

#### ***c/ Souches***

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

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

## **2.2 Les façades**

#### ***a/ Revêtement***

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, les limitations 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.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

#### ***b/ Ouvertures***

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

#### ***c/ Les Clôtures***

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m. Elles peuvent être constituées d'un muret de 0.60m maxi surmontées de haies vives, des claires-voies ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

En zone 2AUBi1 :

- les clôtures sont constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées,
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites

## **2.3 exhaussement de sol**

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

## 2.4 Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,50m. La superposition de mur de soutènement est interdite sauf si une distance de 4 mètres minimum est respectée entre eux. La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.

Les enrochements sont interdits

## Article 2AU 12 - Stationnement

1- Il doit être aménagé :

**a/ pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**

- jusqu'à 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON), 1 place par logement
- pour une SHON supérieure à 40m<sup>2</sup> et inférieure à 130m<sup>2</sup>, 2 places par logement
- au-delà de 130m<sup>2</sup> de SHON, 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

**b/ pour les constructions publiques**

1 place de 140 m<sup>2</sup> de SHON

**c/ pour les constructions à usage de commerce ou de services**

1 place de 40 m<sup>2</sup> de SHON

**d/ pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier**

1 place par chambre.

2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 200 m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux Articles L.421-3 et R.332 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

- Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région d'une hauteur au sol d'au moins 2 m et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)
- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain pour l'habitat et 40% pour les autres constructions. Un terrain ne pourra être minéralisé ou imperméabilisé que dans la limite de 40% de sa surface y compris l'emprise au sol de la construction et annexes (dallage, piscine, voie d'accès, terrasse....)
- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain. Ces espaces verts peuvent être constitués par l'aménagement par

des cheminements piétons s'ils sont végétalisés, avec des arbres d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)

- Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence adaptée à la région doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut et d'au moins 12/14 cm de diamètre, par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,15 en 2AUA
- Non réglementé en 2AUB

Articles L 128-1 et L 128-2 du code de l'urbanisme : Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat : Créé par Loi 2005-781 du 13 juillet 2005, article 30 :

L 128-1 : Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

L 128-2 : Les dispositions de l'article L 128-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal

## CARACTERE DE LA ZONE 3AU

La zone 3AU concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés, et dont les réseaux et équipements à sa périphérie immédiate sont insuffisants pour assurer la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Il s'agit de secteurs où sont envisagées des opérations d'habitat et de services qui y sont liés, sous forme de hameaux intégrés à l'environnement.

L'urbanisation immédiate de ces secteurs est interdite. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

#### Article 3AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions du Code de l'Environnement
- le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles
- les dépôts et garages collectifs de caravanes
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning
- Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous sol
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit)
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc..)

#### Article 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations et travaux divers soumis à l'autorisation prévue à l'Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Pour les constructions existantes les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension sous réserve qu'elle n'excède pas 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

<b>SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>
--

**Article 3AU 3 - Accès et Voirie**

Sans objet.

**Article 3AU 4 - Desserte par les réseaux**

Sans objet.

**Article 3AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**Article 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sans objet.

**Article 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Article 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Article 3AU 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

**Article 3AU 10 - Hauteur des constructions**

Sans objet.

**Article 3AU 11 - Aspect extérieur**

Sans objet.



## **Article 3AU 12 - Stationnement**

Sans objet.

## **Article 3AU 13 - Espaces libres et plantations**

Sans objet.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION III</b> <b>POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p>
---

## **Article 3AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **TITRE IV - LES ZONES A**

## CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone d'activité agricole protégée.

Elle comprend les sous secteurs :

- Aa où les serres et tunnels sont interdits pour des raisons paysagères,
- Ai1 soumis à des aléas d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI),
- Ai2 soumis à des aléas d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI),

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

#### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'Article A 2
- Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations.
- le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs
- les dépôts et garages collectifs de caravanes
- Toutes constructions dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- L'ouverture de toute carrière
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit)
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc..)

#### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole
- Les constructions à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, dont les critères sont définis en annexe 2
- Les « accueils de campeurs », lorsqu'ils constituent un complément direct de l'exploitation. Cet accueil est soumis à déclaration,
- Les « gîtes ruraux », ou autres hébergements touristiques, dont l'aménagement dans les constructions existantes constitue un complément de l'exploitation et n'entraîne qu'un changement limité de destination.
- Les « piscines » et autres équipements de loisirs privés lorsqu'ils sont situés à proximité d'une construction à usage d'habitation bénéficiant d'une existence légale

- Dans le respect des autres dispositions du PLU, les travaux confortatifs, transformations et agrandissement, sous réserve de la justification de l'existence légale des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, dont l'édification serait interdite dans la zone, sous les conditions ci- après :
  - Pour les constructions existantes d'une SHON inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup> l'extension est autorisée dans la limite de 30m<sup>2</sup> de SHON supplémentaires. Cette extension sera limitée à une seule fois.
  - Pour les constructions existantes d'une SHON comprise entre 60 et 160m<sup>2</sup> l'extension est limitée à 50% de la SHON existante. Cette extension sera limitée à une seule fois.
  - Pour les constructions supérieures à 160m<sup>2</sup>, l'extension est autorisée dans la limite maximale de 80m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaires. Cette extension sera limitée à une seule fois
- Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris, sauf dans le secteur Aa pour des raisons paysagères
- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol compatibles avec le caractère de la zone
- Les ouvrage et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre
- En Ai1, ne sont autorisés que les travaux sur les bâtiments existants, dans la mesure où ils ne sont pas liés à un changement de destination et à condition qu'il en résulte une réduction de l'exposition au risque d'inondation de la construction concernée, ainsi qu'une amélioration notable de la sécurité et des biens et des personnes. Ces travaux ne doivent en aucun cas induire une extension de l'emprise au sol du bâti existant.

## SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article A 3 - Accès et Voirie

#### 1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Il peut être aménagé par terrain, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

#### 2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 4m.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

### **1/ Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable, soit branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, soit si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées par vérification régulière par un laboratoire agréé et que son débit soit suffisant.

### **2/ Assainissement**

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement :

#### ***a/ Eaux usées et eaux vannes***

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration d'assainissement autonome selon les prescriptions réglementaires en vigueur,

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### ***b/ Eaux pluviales***

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront collectées par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

- 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :
  - 5 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer
  - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558
  - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations approuvés.
- 3- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

## **Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

## **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article A 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article A 10 - Hauteur des constructions**

### **1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1**

La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2/ Hauteur absolue**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder

7 m.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- les équipements d'infrastructure et équipements publics d'utilité publique lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- les reconstructions ou restauration de constructions existantes.

### **3/ Excavations/décaissements**

Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2m par rapport au terrain naturel mesuré coté amont.

Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), la profondeur des excavations pourra atteindre 2.50m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...). Dans ce cas, la surface excavée sera limitée à 30% de l'emprise de la construction.

## Article A 11 - Aspect extérieur

### 1/ Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.

Le rapport entre La SHOB (surface hors œuvre brute) de tout bâtiment et sa SHON (surface hors œuvre nette) telles que définies par l'article R112-2 du code de l'urbanisme ne doit pas excéder 150%.

La SHOB se calculera déduction faite des toitures terrasses non accessibles. ????

### 2/ Dispositions particulières

Les constructions, de part leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale.

Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.

Les postes électriques doivent être autant que possible intégrés à une construction.

#### a/ Couverture

Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Seuls sont autorisées les tuiles rondes « canal ».

Les toitures auront une pente maximum de 30%.

Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de l'observation des conditions édictées dans les conditions générales ci-dessus.

#### b/ Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m. Elles peuvent être constituées d'un muret de 0.60m maxi surmontées de haies vives, des claires-voies ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures). Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

En zone Ai :

- o les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées,
- o les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites

### 4/ exhaussement de sol

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

### 5/ Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,50m. La superposition de mur de soutènement est interdite sauf si une distance de 4 mètres minimum est respectée entre eux. La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.

Les enrochements sont interdits

## **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)

<p style="text-align: center;"><b>SECTION III</b> <b>POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p>
---

## **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



## TITRE V - LES ZONES N

## CARACTERE DE LA ZONE 1N

La zone 1N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons économiques et sitologiques. Par leur importance, ces espaces possèdent des ressources renouvelables qui pourront être exploitées.

Elle comprend les secteurs :

- 1Nc correspondant à la zone de dépôt de déchets inertes,
- 1Ngi : correspond à l'aire d'accueil temporaire des gens du voyage, soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- 1NL : correspondant à la zone située sur le littoral, à caractère naturel partiellement urbanisé
- 1Nr : périmètre de requalification au sens de l'article L.123-1, 7<sup>e</sup> alinéa du C Urb)
- 1Ni1 soumis à des risques d'inondation très forts (zone R1 annexe 3 PPRI)
- 1Ni2 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- 1Ni3 soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)
- 1Nh correspondant à la zone humide et 1Nhi soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)

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

#### **Article 1N 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'Article 1N 2.
- Les lotissements et les groupes d'habitations.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles, sauf en 1Ngi.
- Les carrières
- les dépôts et garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités

#### **Article 1N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, selon article L.146-4 du Code de l'Urbanisme
- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé.
- Les travaux confortatifs, transformations et agrandissement, sous réserve de la justification de l'existence légale des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, dont l'édification serait interdite dans la zone, sous les conditions ci-après :

- Pour les constructions existantes d'une SHON inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>, l'extension est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaires. Cette extension sera limitée à une seule fois.
- Pour les constructions existantes d'une SHON comprise entre 60 et 160m<sup>2</sup> l'extension est limitée à 50% de la SHON existante. Cette extension sera limitée à une seule fois.
- Pour les constructions supérieures à 160m<sup>2</sup>, l'extension est autorisée dans la limite maximale de 80m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaires. Cette extension sera limitée à une seule fois.
- Toutefois, cette limite absolue ne s'applique pas aux bâtiments industriels, commerciaux et de services existants à la date d'approbation du présent document et dont l'extension ou la reconstruction serait nécessaire à la poursuite de leur activité en regard des règles juridiques et techniques qui leur sont applicables.

Ces possibilités d'extension sont applicables exclusivement sur les parties du terrain d'assiette non couvertes par des Espaces Boisés Classés (EBC).

- En 1NL, les reconstructions de bâtiments commerciaux, hôteliers et de services existants, en cas de démolition, dès lors que celle ci a pour effet de libérer des espaces situés à proximité immédiate du DPM et de rétablir la libre circulation des usagers de la dite limite du DPM
- En 1Nhi, les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
- Les « piscines » et autres équipements de loisirs privatifs lorsqu'ils sont situés à proximité d'une construction à usage d'habitation bénéficiant d'une existence légale à la date d'approbation du PLU.

## SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 1N 3 - Accès et Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique et privée répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, et ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre les incendie, la sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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.

## **Article 1N 4 - Desserte par les réseaux**

### **1/ Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable, soit branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, soit si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées par vérification régulière par un laboratoire agréé et que son débit soit suffisant.

### **2/ Assainissement**

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement :

#### ***a/ Eaux usées et eaux vannes***

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration d'assainissement autonome selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### ***b/ Eaux pluviales***

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront collectées par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

### **3/ Electricité et téléphone (réseaux aériens)**

Les supports de lignes électriques de tension inférieure ou égale à 20 kv et les supports « PetT » doivent être en bois.

Quand le réseau EDF basse tension existe, le réseau PetT. doit utiliser les supports existants.

## **Article 1N 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article 1N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sans objet.

## **Article 1N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

## **Article 1N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## Article 1N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

## Article 1N 10 - Hauteur des constructions

### 1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1

La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur, le cas échéant, des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'ilot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 6 m (six mètres) en tout point de la construction.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### 3/ Excavations

Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'extension projetée sera limitée à 2m par rapport au terrain naturel mesuré coté amont.

Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), la profondeur des excavations pourra atteindre 2.50m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...) compris dans le projet d'extension. En aucun cas la surface excavée ne pourra excéder 30% de l'emprise de la construction.

## Article 1N 11 - Aspect extérieur

Les constructions, de part leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale.

Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.

Le rapport entre La SHOB (surface hors œuvre brute) de tout bâtiment et sa SHON (surface hors œuvre nette) telles que définies par l'article R112-2 du code de l'urbanisme ne doit pas excéder 150%.

La SHOB se calculera déduction faite des toitures terrasses non accessibles.

En zone 1Ni2: les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées, les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites

## **Article 1N 12 - Stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **Article 1N 13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)

Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

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

## **Article 1N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## CARACTERE DE LA ZONE 2N

La zone 2N est une zone naturelle destinée à recevoir des équipements non polluants liés à l'éducation, à la culture, aux loisirs, au tourisme et au sport.

Elle comprend les sous secteurs :

- 2Na destiné à l'accueil d'un équipement scolaire
- 2Nc destiné à l'accueil d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement de plein air comprenant les zones :
  - 2NCr : périmètre de requalification au sens de l'article L.123-1, 7<sup>e</sup> alinéa du CUrban)
  - 2NCi soumise à des à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI).
- 2Ni2 soumise à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)

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

#### Article 2N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'Article 2N 2.
- Les constructions à usage d'habitations sauf exceptions visées en 2N2-4
- La création d'installations classées ou non pour la protection de l'environnement non compatible avec le caractère de la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning visé à l'Article R.443-1 du Code de l'Urbanisme sauf en 2Nc
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs sauf exceptions visées en 2N2-4
- Le stationnement isolé de caravanes et des résidences mobiles ainsi que les terrains aménagés en vue de permettre l'installation de caravanes destinées à constituer l'habitat permanent de leurs utilisateurs, visés à l'article L 444-1 du code de l'urbanisme
- les dépôts et garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules
- L'ouverture de toute carrière
- Les dépôts de gravats et décharge de tout ordre.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>

## **Article 2N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- En 2Na, les équipements scolaires et constructions qui lui sont directement liées,
- Les activités de loisirs non polluantes, à l'exclusion des activités générant des nuisances sonores spécifiques notamment les sports motorisés et le tir par armes à feu
- Dispositions particulières aux secteurs 2NC, 2NCr, 2NCi :
  - les terrains de campings et les Parcs résidentiels de Loisirs conformément aux dispositions des articles L 443-1 à L 443-4 et R.443-1 à R 443-12 du Code de l'Urbanisme
  - Les Caravanes, les Résidences mobiles de loisirs et les Habitations légères de loisirs (H.L.L.) aux articles R111-30 à R111-40, du code de l'urbanisme ne peuvent, sans préjudice des exceptions prévues par la loi, stationner ou être implantées qu'à l'intérieur des terrains ou Parcs visés à l'alinéa précédent; leur nombre est limité conformément aux dispositions du code de l'urbanisme
- Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments légalement existants à la date d'approbation du PLU, ou réputée telle dans la limite de 50 % de la SHON existante et leur transformation éventuelle en services liés à la vocation de la zone. Il est précisé qu'il ne pourra y avoir qu'une seule extension autorisée après la date précitée
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les terrains de sport, les équipements sportifs et les aires de jeux. , y compris les piscines, sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement
- Les aires de stationnement si elles sont liées à des équipements ou des activités autorisés dans la zone, sans préjudice de l'application des dispositions L 441-2 et L 441-3 du code de l'urbanisme relatifs au permis d'aménager
- Les constructions et équipements nécessaires à l'exploitation des installations autorisées, ainsi que les logements strictement nécessaires au personnel de surveillance, de contrôle ou de gardiennage de ces installations

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2N 3 - Accès et Voirie**

Un terrain constructible doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



## **Article 2N 4 - Desserte par les réseaux**

### **1/ Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une canalisation de caractéristiques suffisantes.

### **2/ Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées et eaux vannes**

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées et eaux vannes doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration d'assainissement autonome selon les prescriptions réglementaires en vigueur,

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### **2.2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

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

#### **2.3 Electricité – Téléphone**

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 kv et de téléphone doivent être en souterrains.

## **Article 2N 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article 2N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

- 1- Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter un recul minimum de :
  - 10 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer
  - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61 et RD558
  - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'extension de constructions existantes à la date de publication du POS.

## **Article 2N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 10 m minimum des limites séparatives.

Elles peuvent être implantées en limite séparative, s'il existe déjà une construction sur cette limite.

## **Article 2N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article 2N 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ou installations nouvelles de toute nature, annexes comprises, est fixée à 2 % de la superficie de l'unité foncière.

Sans objet pour les secteurs 2Na et 2NC et pour les équipements publics.

## **Article 2N 10 - Hauteur des constructions**

### **1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1**

La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2/ Hauteur absolue**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ne doit pas dépasser 6 m en tout point de la construction.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- la restauration et l'extension des constructions existantes, dans ce dernier cas, la hauteur doit être au maximum identique à celle de l'ancienne construction.

## **Article 2N 11- Aspect extérieur**

Les constructions, de part leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale.

Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.

Le rapport entre La SHOB (surface hors œuvre brute) de tout bâtiment et sa SHON (surface hors œuvre nette) telles que définies par l'article R112-2 du code de l'urbanisme ne doit pas excéder 150%.

La SHOB se calculera déduction faite des toitures terrasses non accessibles.

## **Article 2N 12- Stationnement**

Les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des projets et être situés sur le terrain.

## **Article 2N 13 - Espaces libres et plantations**

- Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 m au dessus du sol)
- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les arbres de hautes tiges devront avoir une hauteur minimale de 4 m
- Toute autorisation de défrichement ne peut avoir effet que dans les strictes limites de l'utilisation pour laquelle elle a été accordée

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

## **Article 2N 14- Coefficient d'occupation du sol**

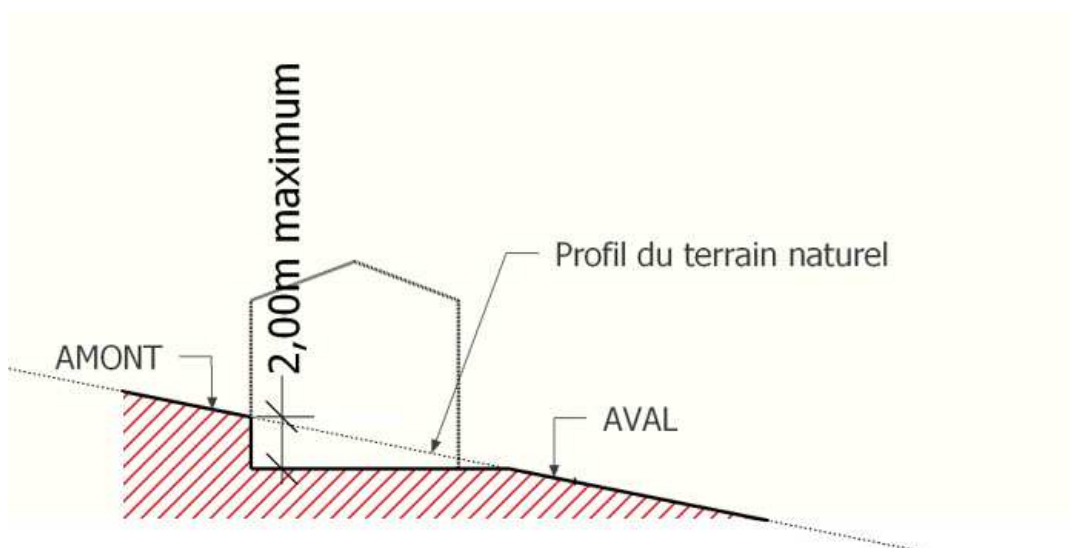
Sans objet.

## ANNEXE 1

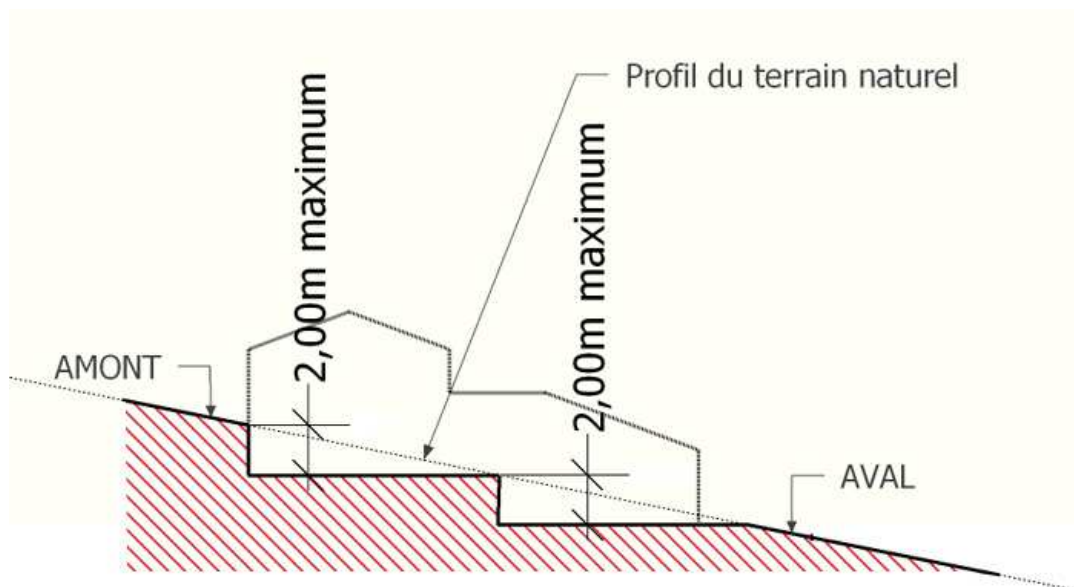
### Article 10

Excavation liée à la réalisation d'une construction :

#### **Cas des terrains dont la pente est supérieure à 10%**

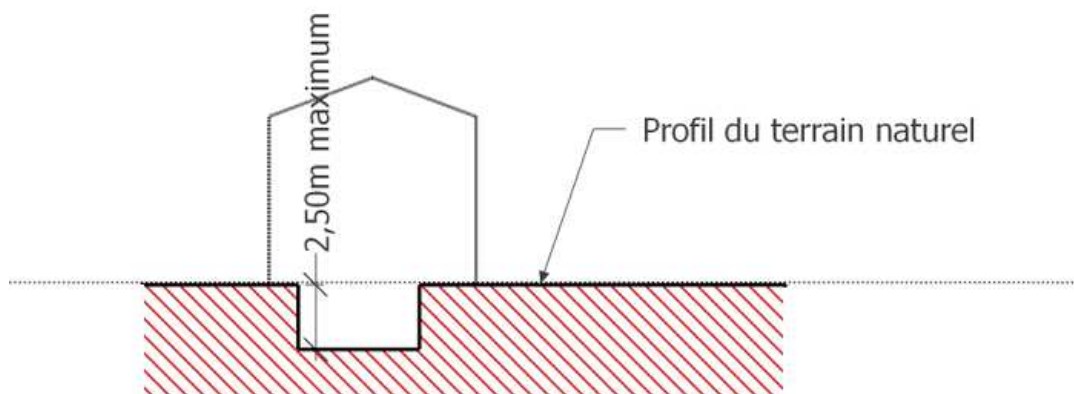


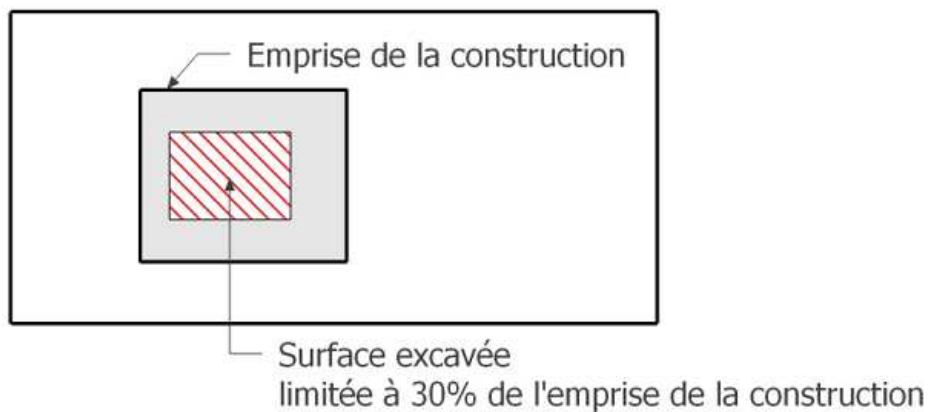
***Schéma d'une excavation simple suivant le profil du terrain naturel***



**Schéma de principe d'excavations multiples suivant le profil du terrain naturel**

**Cas des terrains plats (dont la pente est inférieure à 10%)**

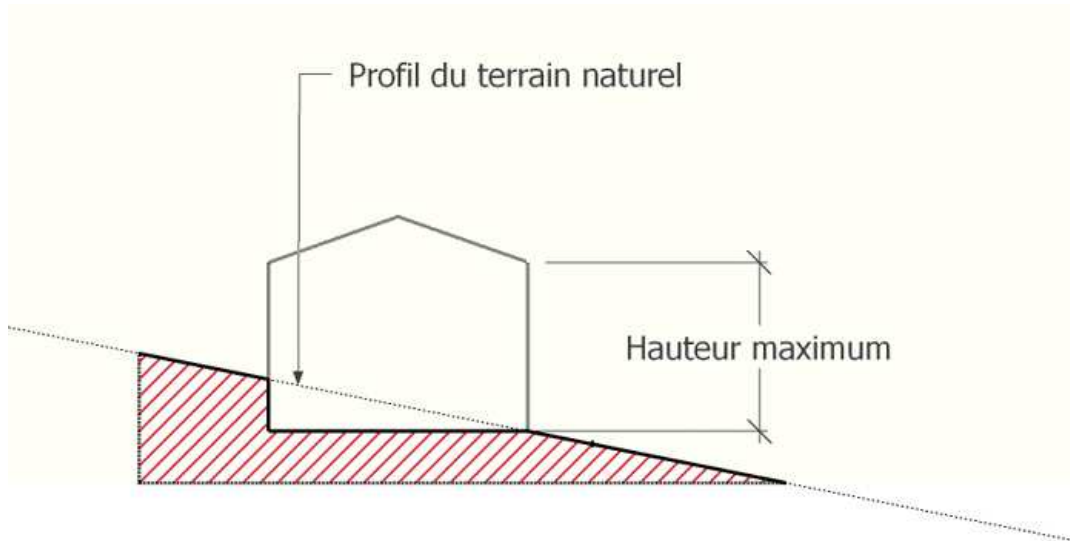




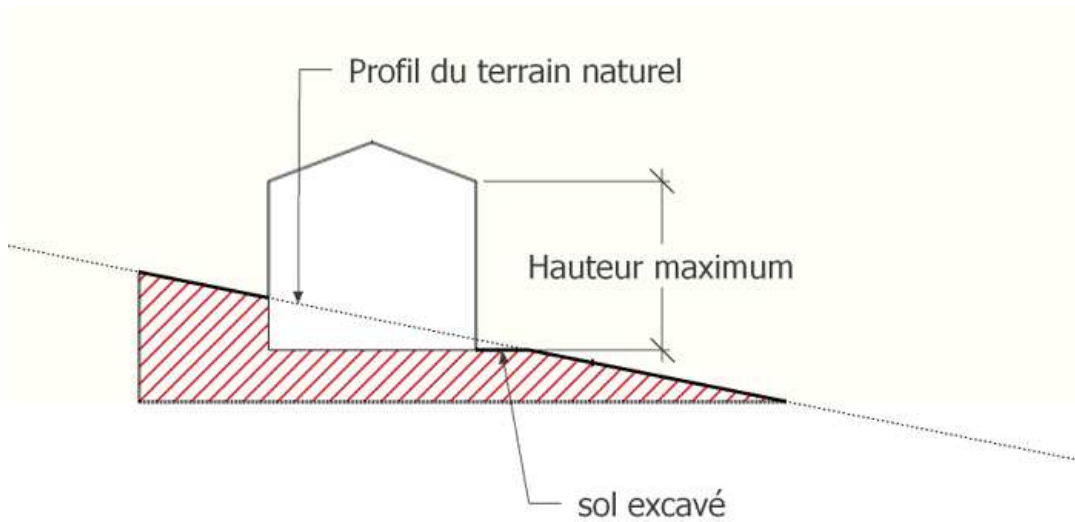
## Conditions de mesure des hauteurs :

La hauteur est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

## Détermination du point bas

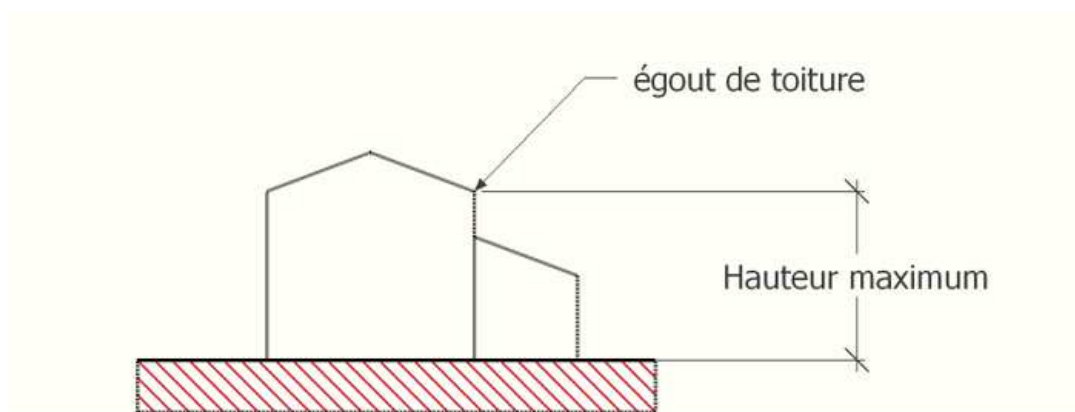


**Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel**

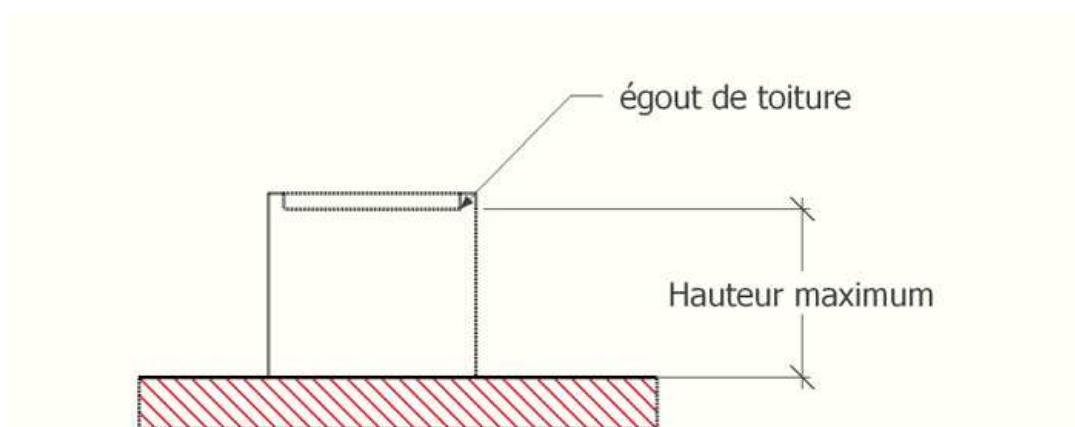


**Cas d'une construction avec sol excavé**

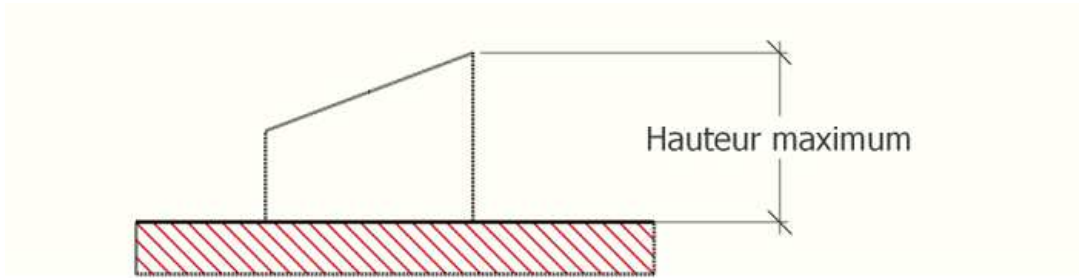
**Détermination du point haut**



**Cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes**

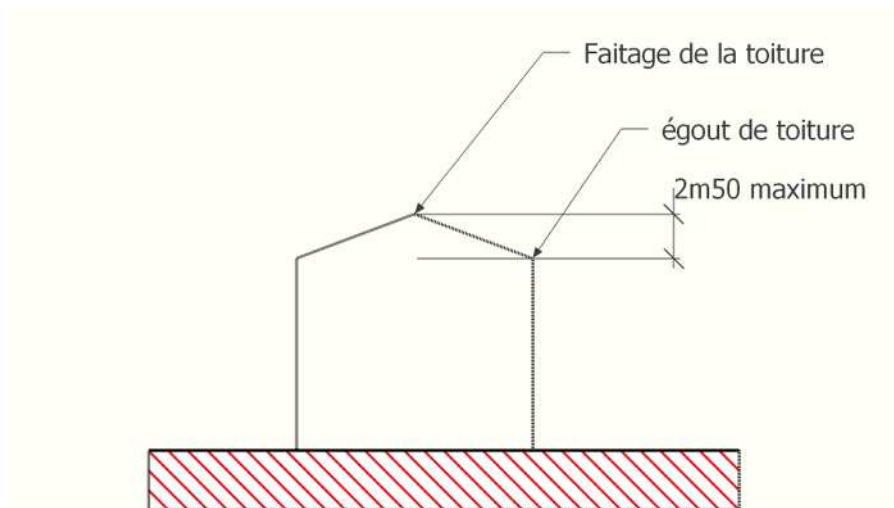


**Cas d'une construction avec une toiture-terrasse**



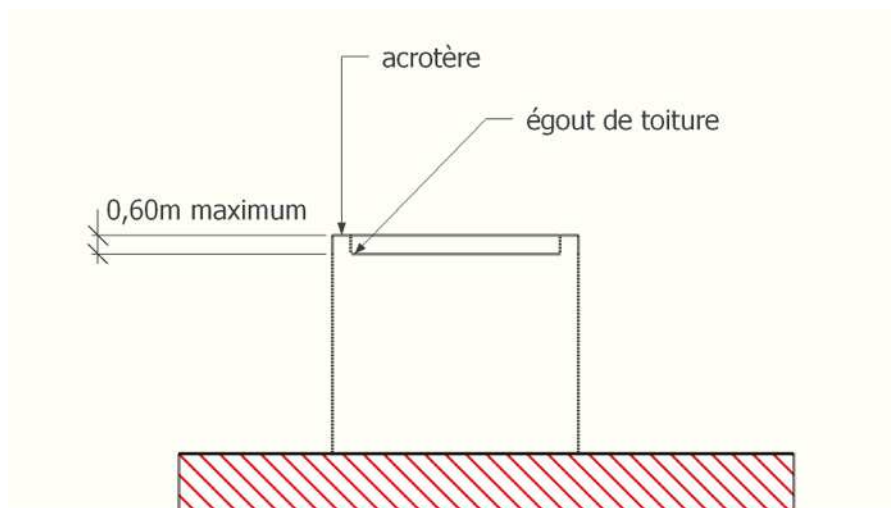
**Cas particulier d'une construction avec une toiture à une seule pente**

### **Limitation de la hauteur au dessus de l'égout de toiture**



**Cas d'une construction avec une toiture à pentes**

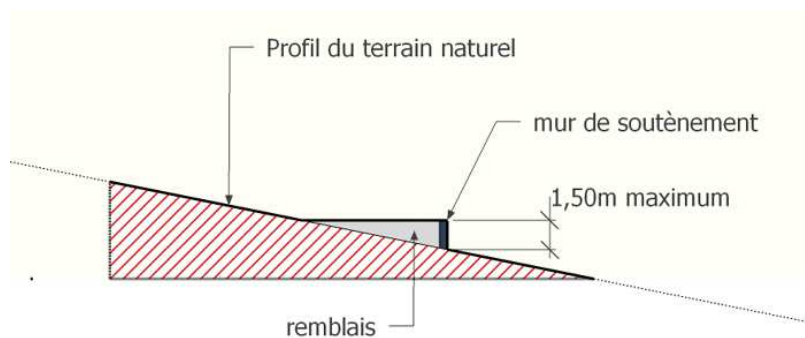




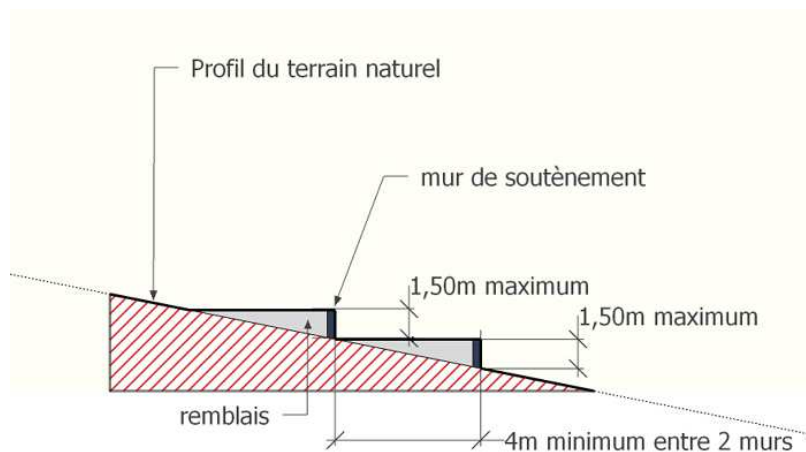
**Cas d'une construction avec une toiture-terrasse**

**Aménagements de sol (Affouillement – remblais – murs de soutènement)**

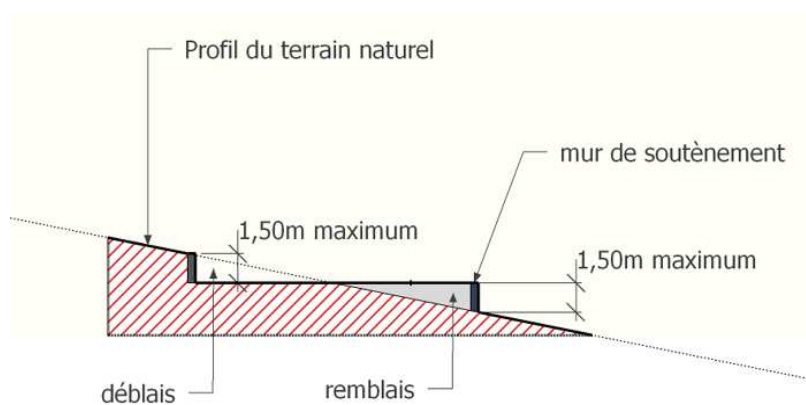
**Cas des terrains plats (dont la pente est inférieure à 10%)**



***Schéma d'un mur de soutènement simple***



**Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais**



**Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais**

## ANNEXE 2

### CRITERE DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

#### 1. Justifier

- ou de l'exploitation effective de la superficie minimale d'installation (S.M.I.) exprimé en polyculture, définie par l'Arrêté ministériel du 16 Juin 1975.
- ou d'un programme de conversion d'exploitation agréé.

#### 2. Satisfaire

aux conditions fixées par la commission départementale des structures pour la définition de l'exploitation agricole.

#### 3. Répondre

- être bénéficiaire des prestations de l'AMEXA depuis au moins cinq années.
- Satisfaire aux conditions ouvrant droit à la demande de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs, à l'exception des conditions ci-dessous qui ne seraient pas exigées :
  - plan d'investissement minimum
  - existence d'un corps de ferme sur l'exploitation
  - assujettissement obligatoire à la T.V.A.
  - adhésion obligatoire au centre de gestion
- être bénéficiaire du statut de promotion sociale en agriculture.

En principe, les critères sont alternatifs pour chacun des paragraphes pris séparément et cumulatifs pour l'ensemble de trois paragraphes.

