

**P.L.U.**  
Bouches du Rhône

commune de  
**COUDOUX**

**4 - Règlement**

<b>POS</b>	approuvé le	27/03/1981
<b>Révision 1</b>	approuvée le	05/03/1987
<b>Révision 2</b>	approuvée le	02/03/1998
<b>PLU</b>	arrêté le	23/02/2006
	approuvé le	11/09/2006
<b>Modification n°1</b>	Approuvée le	12/10/2009

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UP

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D' URBANISATION FUTURE

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone AU

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone AUx

Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone AUE

Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone AUT

### TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 8 - Dispositions applicables à la zone A

### TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 9 - Dispositions applicables à la zone N

\*\*\*\*\*

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de COUDOUX.

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

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. les articles R. 111-2, R. 111-3, R 111-4, R. 111-5, R. 111-14, R. 111-15, R. 111- 21 du Code de l'Urbanisme;
2. les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe n° 7 du plan ;
3. la Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation de la ville ;
4. la Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages;
5. la Loi n° 79-1150 du 29/12/1979 relative à la publicité, enseignes et pré-enseignes;
6. la Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains;
7. les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement différés
  - les espaces sensibles des départements
8. les arrêtés ministériels, préfectoraux et municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.
9. les articles L. 121-1; L. 121-2; L. 122-1; L. 123-1; R. 121-1; R.121-2; R. 122-3; R. 123-11 en matière de prévention des risques technologiques

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones :

1. Les zones urbaines. Elles sont au nombre de trois: UA , UB , UP,
2. Les zones d'urbanisation future. Elles sont au nombre de quatre : AU, AUx, AUE, AUT
3. La zone agricole dénommée A
4. La zone naturelle dénommée N

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques n° 3-1 - 3-2 .

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures prévues à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS.**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur intégration correcte dans le site.

#### **ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES**

La commune est exposée à des risques naturels .

Les zones de risques de séisme et mouvements de terrain sont soumises aux règles du PPR, servitude figurant en annexe du PLU.

Les zones inondables de l'Arc et de ses affluents , indiquées sur les documents graphiques, sont soumises aux dispositions suivantes :

. les zones hachurées qui incluent à la fois les secteurs exposés à la crue centennale et le périmètre d'expansion de crue défini par le SAGE, sont inconstructibles.

. la zone située entre la zone hachurée et la limite du lit majeur de la rivière, est soumise à des risques plus modérés qui permettent d'admettre des constructions, mais sous réserve des dispositions suivantes:

- en cas de construction isolée, le permis peut être accordé si la construction assure une surélévation de plancher (0,50cm par rapport au point le plus haut du terrain naturel), exclut toute création de surface en sous-sol, limite les remblais à l'emprise même de la construction et met en place des clôtures perméables.
- en cas d'établissement susceptible de drainer des populations importantes, le permis est soumis à la réalisation d'un diagnostic préalable qui doit intégrer l'objectif de mise en sécurité des personnes et de limitation des dommages. Ce diagnostic doit permettre d'apprécier:
  - la quantification du risque,
  - les exigences de mise en sécurité des personnes,
  - l'évaluation économique des préjudices encourus.

Aux abords des affluents, des études et travaux spécifiques de mise en protection pourront être exigés. L'urbanisation est subordonnée à une étude de risque en bordure du Malvallat.

### **ARTICLE 7- ZONES DE BRUIT**

En application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et des arrêtés préfectoraux du 11 décembre 2000 et du 14 avril 2004, les constructions situées aux abords des infrastructures de transports terrestres dans les faisceaux de bruit définis dans le tableau ci-dessous doivent faire l'objet d'une isolation acoustique. :

voies	catégorie	Largeur du faisceau de bruit
A7 - A8	1	300m
RD10 (hors agglomération)	3	100m

Ces faisceaux de bruit sont reportés sur les documents graphiques.

Les normes d'isolation sont jointes au dossier des servitudes en annexe du PLU.

### **ARTICLE 8 - URBANISATION LE LONG DES VOIES A GRANDE CIRCULATION**

En application de l'article L 111-1-4, en dehors des espaces urbanisés de la commune, l'édification de toute nouvelle construction est interdite le long des voies classées à grande circulation, dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute, et de 75m de part et d'autre de la RD10.

Les restrictions prévues au Code de l'Urbanisme peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le PLU définit des règles particulières relatives aux zones situées le long de ces axes, notamment en matière de nuisance, de sécurité, de qualité architecturale, et motivées au regard de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### **ARTICLE 9 - RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'une construction après sinistre est autorisée nonobstant les règles de la zone, sous réserve:

3. que la construction soit affectée à la même destination,
4. que le sinistre n'ait pas été provoqué par un risque naturel,
5. que le permis soit déposé dans un délai de 2 ans après sinistre et par les ayants droit.

## **ARTICLE 10 - CONSTRUCTION A PROXIMITE DES THALWEGS**

Toute construction doit se tenir à une distance d'au moins 10m de l'axe des talwegs. Pour les clôtures, cette distance minimale est réduite à 4m.

## **ARTICLE 11 - RAPPELS DES PROCEDURES**

- Les changements de destination des bâtiments existants sont soumis à autorisation.
- Dans les zones qui ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement, toute demande de construction ou d'extension doit faire l'objet d'une autorisation auprès des services publics chargés du contrôle des systèmes d'assainissement autonome.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-12.
- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme. ; les demandes de défrichements sont irrecevables.
- A l'occasion des travaux de terrassements, toute découverte de vestiges archéologiques doit être signalée à la Direction des Antiquités Historiques de la région Provence Alpes Côte d'Azur.

\*\*\*

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## **CHAPITRE 1**

### **ZONE UA**

#### **Centre ancien dense**

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

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage industriel

Les constructions à usage agricole

Les entrepôts

Les carrières

Les dépôts de véhicules ,

Les campings et caravanings

Le stationnement des caravanes isolées

Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

- les installations classées liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.

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

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, notamment en ce qui concerne l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 4.2. - Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation de la collectivité gestionnaire des ouvrages.

### 4.3. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique et de télédistribution doivent être effectués par des câbles en souterrain et par des câbles isolés incorporés aux façades.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments peuvent s'implanter

- soit au ras des marges de recul indiquées au plan,
- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques en l'absence de marges de recul indiquée,

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées ou prescrites :

- pour créer une continuité des fronts bâtis lorsque les constructions existantes voisines sont elles même implantées en retrait des alignements mentionnés ci-dessus,
- pour préserver un élément ponctuel du patrimoine: arbre, jardin, petit patrimoine,
- ou pour dégager la visibilité à l'angle des rues.

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

Les bâtiments doivent s'implanter:

- soit sur les limites séparatives,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3m.

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 10m et ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

### Les toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 35°.

Les couvertures doivent être en tuiles rondes ou canal.

Toutefois les terrasses accessibles de plain-pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

### Les façades

Les façades sur rue ne doivent avoir qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Toutes les façades doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes.

### Les saillies

Les balcons sur rue sont interdits

### Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

### Captteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

### Coloration

Les façades seront peintes suivant les teintes des constructions anciennes environnantes.

### Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

Il est notamment exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par logement + 1 place réservé aux visiteurs et aménagée dans les parties communes pour les immeubles de plus de 10 logements.
  - 1 seule place par logement dans le cas de logements aidés.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat:
  - 1 place de stationnement pour les premiers 100 mètres carrés de SHON
  - + 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> supplémentaire.
- pour les constructions à usage de bureau:
  - 1 place / 30m<sup>2</sup> de SHON
- pour les restaurants:
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion:
  - 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies
- pour les établissements d'enseignement:
  - 1 places par classe pour les établissements du premier degré
  - 2 places par classe pour les établissements du second degré
  - , plus 15 mètres carrés de surface de stationnement pour les deux roues, par classe.

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain même de l'opération, les places correspondant aux besoins de la construction, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain situé à moins de 300m du premier les places de stationnement qui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il fait réaliser les places,
- à verser une participation conformément à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Non réglementé.

\*\*\*

## CHAPITRE 2

### ZONE UB

Zone urbaine.

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

##### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel

Les constructions à usage agricole

Les carrières

Les dépôts de véhicules ,

Les campings et caravanings

Le stationnement des caravanes isolées

Les entrepôts à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

##### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale

- les installations classées liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.

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

##### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de

sécurité, notamment en ce qui concerne l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules des services publics

Tout lotissement ou ensemble de plus de 9 logements doit réaliser les aménagements permettant une circulation des piétons en sécurité.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 4.2. - Assainissement

#### - **Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation de la collectivité gestionnaire des ouvrages.

#### - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

### 4.3. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de:

- 4m de l'alignement des autres voies

Une distance d'au moins 2m de l'alignement est exigée pour l'implantation des piscines.

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITEs SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter

- soit en limite séparative si la hauteur de la construction à l'aplomb de la limite ne dépasse pas 4m, et que la longueur en limite n'excède pas 10m.
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une distance d'au moins 2m des limites séparatives est exigée pour l'implantation des piscines.

## ARTICLE UB 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % du terrain d'assiette de la construction.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 7m.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages. En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes .

### Les toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 35°.



Les couvertures doivent être en tuiles rondes ou canal.

Toutefois les terrasses accessibles de plain-pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

### Les façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.

### Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

### Coloration

Les façades seront peintes suivant les teintes des constructions anciennes environnantes .

### Clôtures

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m. Les murs doivent être enduits ou crépis.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

Il est notamment exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation:

2 places par logement + 1 place réservé aux visiteurs et aménagée dans les parties communes pour les immeubles de plus de 10 logements,

1 seule place /logement pour les logements aidés

- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat:

1 place de stationnement pour les premiers 100 mètres carrés de SHON

+ 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> supplémentaire

- pour les constructions à usage de bureau:

1 place pour 30m<sup>2</sup> de SHON ;

- pour les restaurants:

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion:

1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

- pour les établissements d'enseignement :

1 place par classe pour les établissements du premier degré

2 places par classe pour les établissements du second degré

, plus 15 mètres carrés de surface de stationnement pour les deux roues, par classe.

Les établissements recevant du public doivent prévoir des places réservées aux personnes à mobilité réduite.

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

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

### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces laissés libres par les constructions doivent être aménagés et traités en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être répartis de façon régulière ou regroupés en bosquets ou en haie.

Dans les opérations d'ensemble, une surface de 10% de l'emprise foncière doit être aménagée en espaces verts communs.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Le COS est limité à 0,3 .

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructure.

\*\*\*

## CHAPITRE 3

### ZONE UP

#### Zone d'équipements publics de sport et loisirs

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

##### ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel et artisanal  
Les constructions à usage de bureaux et services  
Les constructions à usage hôtelier  
Les constructions à usage agricole  
Les entrepôts  
Les carrières  
Les dépôts de véhicules ,  
Les campings et caravanings  
Le stationnement des caravanes isolées  
L'habitat léger de loisir  
Les installations classées.  
Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

##### ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- les équipements publics à usage de sport, loisir et culture,
- les aires publiques de stationnement
- les aires de jeux et de sport
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance des établissements de la zone
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les cimetières

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

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

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

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

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **- Eaux usées -**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'égout. Un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux filières définies par le schéma communal d'assainissement, pourra être admis uniquement pour les constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public auquel elles devront obligatoirement se raccorder.

##### **- Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

#### **4.3 - Autres réseaux**

Tous les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

Non réglementé

### **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de

- 100m de l'axe de l'Autoroute

- 12m de l'axe des routes départementales
- 4m de l'alignement des autres voies publiques.

#### ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

#### ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant, jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est limitée à 5m :

#### ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales.

#### ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

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

Il est notamment exigé :

- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion :  
1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies  
des places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- pour les logement de fonction : 2 places par logement.

### ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Non réglementé

\*\*\*

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D' URBANISATION FUTURE**

## CHAPITRE 4

### ZONE AU

**Zone d'urbanisation future non constructible.  
Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification du PLU.**

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

##### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2

##### ARTICLE AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises,  
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

##### ARTICLE AU 3 à AU 13

Non réglementé

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

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

Non réglementé

\*\*\*



## CHAPITRE 5

### ZONE AUx

**Zone d'urbanisation future à usage principal d'habitat  
Urbanisable dans le cadre du PLU après réalisation des équipements**

**Elle comprend 4 secteurs : AU1, AU2, AU3, AU4.**

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

##### ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUx2.

##### ARTICLE AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises,

- sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- sous réserve de la réalisation d'une protection phonique collective pour les opérations d'ensemble situées en zone AU1 : mur anti-bruit doublé d'un merlon de terre végétalisé sur la limite de zone la plus proche de l'Autoroute.

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtellerie, de bureaux et les équipements publics,
- les installations classées liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient motivés par des raisons techniques et qu'ils restent limités.

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

### ARTICLE AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, notamment en ce qui concerne l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules des services publics

Tout lotissement ou ensemble de plus de 9 logements doit réaliser les aménagements permettant une circulation des piétons en sécurité.

### ARTICLE AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2. - Assainissement

##### - **Eaux usées** :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation de la collectivité gestionnaire des ouvrages.

##### - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

#### 4.3. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE AUx 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de:

- 100m de l'axe de l'autoroute
- 4m de l'alignement des autres voies.

Une distance d'au moins 2m de l'alignement est exigée pour l'implantation des piscines.

## ARTICLE AUx 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITEs SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter

- soit en limite séparative si la hauteur de la construction à l'aplomb de la limite ne dépasse pas 4m., et que la longueur en limite n'excède pas 10m.
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une distance d'au moins 2m des limites séparatives est exigée pour l'implantation des piscines.

## ARTICLE AUx 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % du terrain d'assiette de la construction.

## ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 7m.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

## ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages. En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes .

### Les toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 35°.

Les couvertures doivent être en tuiles rondes ou canal.

Toutefois les terrasses accessibles de plain-pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

### Les façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.

### Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

### Coloration

Les façades seront peintes suivant les teintes des constructions anciennes environnantes .

### Clôtures

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m. Les murs doivent être enduits ou crépis.

## ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT

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

Il est notamment exigé :

#### - pour les constructions à usage d'habitation:

2 places par logement,

*Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement*

Dans les opérations d'ensemble, en complément du nombre de place défini précédemment, le projet devra intégrer 0,5 places non privatives par logement, destinées aux visiteurs.

- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat:
  - 1 place de stationnement pour les premiers 100 mètres carrés de SHON
  - + 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> supplémentaire
- pour les constructions à usage de bureau:
  - 1 place pour 30m<sup>2</sup> de SHON
- pour les restaurants:
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion:
  - 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- pour les établissements d'enseignement :
  - 1 places par classe pour les établissements du premier degré
  - 2 places par classe pour les établissements du second degré
  - , plus 15 mètres carrés de surface de stationnement pour les deux roues, par classe.

Les établissements recevant du public doivent prévoir des places réservées aux personnes à mobilité réduite.

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

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

### ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces laissés libres par les constructions doivent être aménagés et traités en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être répartis de façon régulière ou regroupés en bosquets ou en haie.

Dans les opérations d'ensemble, une surface de 10% de l'emprise foncière doit être aménagée en espaces verts communs.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Le COS est limité à :

- 0,3 en AU1 et AU2
- 0,2 en AU3 et AU4

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructure.

\*\*\*

## CHAPITRE 6

### ZONE AUE

**Zone d'urbanisation future à usage d'activités  
Urbanisable dans le cadre du PLU après réalisation des équipements**

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

##### ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUE2.

##### ARTICLE AUE 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve

- . d'être compatibles avec le niveau d'équipement de la zone,
- . de ne pas créer de nouvel accès sur la RD 10
- . de ne pas entraîner de risques ou nuisances pour l'environnement,
- . de la prise en compte des mesures de prévention contre les risques d'inondation énoncées dans l'article 6 des dispositions générales ,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, de services, de commerces, de bureaux
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la surveillance des installations, sous réserve que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité et que sa surface n'excède pas 120m<sup>2</sup> de SHON.
- les installations classées nécessaires au fonctionnement des activités de la zone,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

### ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte .

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des installations et satisfaire aux exigences d'accès des services publics et de défense contre l'incendie.

Les entrées doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer, en dehors de la voie publique

Tout nouvel accès sur la RD10 est interdit.

### ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour les activités à risques, le réseau d'eau potable doit être protégé de tout risque de pollution par retour d'eau grâce à l'installation, en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste.

Les alimentations en eau par des puits et forages sont strictement réservées aux usages industriels, non en rapport avec la consommation humaine.

#### 4.2. - Assainissement

##### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées en provenance des activités doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau d'égout public.

Le rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation de la collectivité gestionnaire des ouvrages.

L'évacuation des eaux usées non traitées ou des eaux de refroidissement dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **- Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

#### 4.3.- Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

## ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies publiques au moins égale à :

- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD10
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 5m de l'alignement des autres voies publiques.

## ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

## ARTICLE AUE 8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7m.

## ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.



## ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet :

- pour les établissements industriels et artisanaux,  
1 place / 80 m<sup>2</sup> de SHON.
- pour les constructions à usage de bureaux et commerces,  
1 place / 30m<sup>2</sup> de SHON
- pour les restaurants,  
1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement

Les établissements recevant du public doivent prévoir des places réservées aux personnes à mobilité réduite.

A ces espaces à aménager s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est la plus directement assimilable à ces établissements.

## ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts dans les conditions suivantes :

- au moins 10% de la surface du terrain doit être consacrée aux espaces verts..
- cette surface sera plantée à raison d'1 arbre / 100m<sup>2</sup>.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

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

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

Non réglementé

\*\*\*

## CHAPITRE 7

### ZONE AUT

**Zone d'urbanisation future à usage d'activités hôtelières, de résidences de tourisme et de loisirs.**

**Urbanisable dans le cadre du PLU après réalisation des équipements**

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

##### ARTICLE AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUT2.

##### ARTICLE AUT 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous réserve

- . d'être compatibles avec le niveau d'équipement de la zone,
- . de ne pas créer de nouvel accès sur la RD 10
- . de la réalisation des études et travaux de protection contre les risques d'inondation du Malvallat
- . de la prise en compte des mesures de prévention contre les risques d'inondation énoncées dans l'article 6 des dispositions générales,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements et installations à usage d'hôtellerie, de résidences de tourisme;
- les équipements et installations à usage de commerces, sous réserve qu'ils soient liés aux activités hôtelières, de résidences de tourisme;
- les équipements et installations liées aux activités de sports et loisirs;
- les équipements publics;
- les aires de jeux et de sports;
- les piscines;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la surveillance des installations.

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

### ARTICLE AUT 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte .

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des installations et satisfaire aux exigences d'accès des services publics et de défense contre l'incendie.

Les entrées doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer, en dehors de la voie publique

Tout nouvel accès sur la RD10 est interdit.

### ARTICLE AUT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2. - Assainissement

##### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux filières définies par le schéma communal d'assainissement, pourra être admis uniquement pour les constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public auquel elles devront obligatoirement se raccorder.

Les eaux usées en provenance des activités doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau d'égout public.

Le rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation de la collectivité gestionnaire des ouvrages.

L'évacuation des eaux usées non traitées ou des eaux de refroidissement dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **- Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

#### 4.3.- Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE AUT 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

## ARTICLE AUT 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies publiques au moins égale à :

- 75m de l'axe de la RD10
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 5m de l'alignement des autres voies publiques.

## ARTICLE AUT 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

## ARTICLE AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE AUT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE AUT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7m.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics et sportifs.

## ARTICLE AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE AUT 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet :

- pour les hôtels, résidences de tourisme  
1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants  
1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion  
1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies
- pour les constructions à usage d'habitation  
2 places par logement

Les établissements recevant du public doivent prévoir des places réservées aux personnes à mobilité réduite.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est la plus directement assimilable à ces établissements.

## ARTICLE AUT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts dans les conditions suivantes :

- au moins 30% de la surface du terrain doit être consacrée aux espaces verts..
- cette surface sera plantée à raison d'1 arbre / 100m<sup>2</sup>.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

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

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

Non réglementé

\*\*\*

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 8

### ZONE A

#### Zone à vocation agricole

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2

##### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, en dehors de la zone du lit majeur de l'Arc (limite reportée sur le plan), les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, les installations classées et les exhaussements et affouillements du sol directement liés et nécessaires aux activités agricoles de la zone.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans la bande des 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute, les exhaussements du sol, s'ils sont directement liés à la réalisation d'équipements de protection phonique dont la réalisation d'une étude démontrera leur efficacité et sous réserve de leur intégration harmonieuse dans le site.
- les exhaussements de sol justifiés par la remise en état d'anciennes carrières dans la mesure où ils rétablissent le terrain au même niveau que les terrains limitrophes, que leur comblement ne modifie pas le champ d'expansion des crues et qu'ils soient revégétalisés.

Entre la zone d'expansion de crue (hachurée sur le plan) et la limite du lit majeur de l'Arc, les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont autorisées sous réserve :

- que la hauteur de plancher des constructions soit surélevée de 0,50cm au dessus du point le plus haut du terrain naturel,
- de ne pas comporter de sous-sols
- de limiter les mouvements de sol à l'emprise même des bâtiments.
- que les clôtures soient perméables et assurent le libre écoulement des eaux.

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

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public à proximité, les constructions pourront être alimentées par des puits, des forages ou des captages privés, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- en cas de construction comme en cas d'extension, déposer un dossier de déclaration ou une demande d'autorisation auprès de l'autorité sanitaire
- pour les forages comme pour les puits, faire réaliser une analyse d'eau par le Laboratoire Départemental d'Analyses, agréé par le Ministère de la santé.
- en cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des locaux est obligatoire dès la mise en service.

#### 4.2. - Assainissement

##### - **Eaux usées** :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement définies par le schéma communal d'assainissement pourra être admis.

En cas d'extensions de constructions existantes, un dossier d'assainissement doit être déposé et recevoir l'aval du SPANC.

Pour les installations classées, tout rejet sera conditionné par un traitement préalable,

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### - **Eaux pluviales**

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

Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation.

### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain support d'une nouvelle construction doit avoir une surface minimale de:

- 1 500m<sup>2</sup> pour les terrains raccordés au réseau public d'eau potable
- 4000m<sup>2</sup> pour les terrains non raccordés au réseau public d'eau potable afin de respecter une distance minimale de 35m entre le captage et le dispositif d'assainissement individuel,



## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies publiques au moins égale à :

- 100m de l'axe des autoroutes- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD10
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 4m de l'alignement des autres voies

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives, au moins égale à 4m

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7m.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Non réglementé.

\*\*\*

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE 9

### ZONE N

**Zone naturelle protégée  
Elle comprend un secteur No**

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

##### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2

##### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous réserve du respect des dispositions particulières applicables aux zones de risques mentionnées dans les dispositions générales et dans le dossier PPR joint en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

###### Dans le secteur No:

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.
- les équipements publics nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et à l'accueil du public

###### En dehors du secteur No et hors du lit majeur de l'Arc :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface initiale et sous réserve que la surface totale n'excède pas 150m<sup>2</sup> après travaux
- les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des habitations existantes d'au moins 100m<sup>2</sup> de SHON situées à proximité,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- la réhabilitation des bâtiments existants à usage d'activités et de commerces, sans changement de destination, dans la limite des volumes existants et des contraintes de stationnement.

###### Entre la zone d'expansion de crue et la limite du lit majeur de l'Arc:

- les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont autorisées sous réserve :
- que la hauteur de plancher des constructions soit surélevée de 0,50cm au dessus du point le plus haut du terrain naturel,
  - de ne pas comporter de sous-sols
  - de limiter les mouvements de sol à l'emprise même des bâtiments.
  - que les clôtures soient perméables et assurent le libre écoulement des eaux.

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

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

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile. En cas d'accès insuffisant, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD10.

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

#### **4.1. - Eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public à proximité, les constructions pourront être alimentées par des puits, des forages ou des captages privés, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- en cas de construction comme en cas d'extension, déposer un dossier de déclaration ou une demande d'autorisation auprès de l'autorité sanitaire
- pour les forages comme pour les puits, faire réaliser une analyse d'eau par le Laboratoire Départemental d'Analyses, agréé par le Ministère de la santé.
- en cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des locaux est obligatoire dès la mise en service.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

#### **4.2. - Assainissement**

##### **- Eaux usées :**

Les constructions doivent être raccordées à un réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement définies par le schéma communal d'assainissement pourra être admis.

En cas d'extensions de constructions existantes , un dossier d'assainissement doit être déposé et recevoir l'aval du SPANC.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **- Eaux pluviales**

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

Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation.

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

La forme et la superficie des terrains devront permettre l'application de la réglementation sanitaire en matière d'alimentation en eau potable, de traitement et d'évacuation des eaux usées.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies publiques au moins égale à :

- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD10
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 4m de l'alignement des autres voies

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne peut excéder 7 m.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées sur des emplacements prévus à cet effet.

### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Sans objet.

-----