

DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
*Commune de Pérols*

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme

### 4<sup>EME</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU



## IV - REGLEMENT

PROCEDURE	DATE D'APPROBATION
<b>Révision générale du POS valant élaboration du PLU</b>	<b>DCM du 23 janvier 2007</b>
Modifications n°1 et 2	DCM du 14 octobre 2010
Modification n°3	DCM du 6 octobre 2011
Modification simplifiée n°1	DCM du 8 mars 2012
Modification n°4	DCM du 16 décembre 2013
Modification simplifiée n°2	DCM du 25 février 2014
1 <sup>ère</sup> DUP valant mise en compatibilité	AP du 6 mars 2014
Modification simplifiée n°3	DCM du 16 juillet 2014
Modification n°5	Délibération du Conseil Métropolitain du 14 avril 2016
Modification n°6	Délibération du Conseil Métropolitain 16 décembre 2015
Modification simplifiée n°4	





## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	6
ARTICLE 2 - ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 3 - DISPOSITIONS DIVERSES	6
ARTICLE 4 – ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS	6
ARTICLE 5 – DEFINITIONS	6
ARTICLE 6 – RISQUES D'INONDATION	10
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>12</b>
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	13
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD	35
CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI	49
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>58</b>
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	59
CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUI	69
CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 0AU	76
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>79</b>
CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	80

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pérols.

## Article 2 - Adaptations mineures

Article L152-3, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

## Article 3 - Dispositions diverses

Dans toutes les zones, peut être autorisé l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc.)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, fluviales ou liées au transport aérien.

## Article 4 – Aspect extérieur des bâtiments

**Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales** (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

## Article 5 – Définitions

**Nota : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire**, au même titre que le corps du règlement.

### ▪ Desserte

La voie constitue la desserte de la parcelle qui fait l'objet d'un projet. Les terrains doivent être desservis par des voies ou des chemins (généralement en zones naturelles et agricoles) dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et doivent également permettre d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

### ▪ Accès

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Cette limite peut être soit bâtie (garage) ou close (portail), soit non bâtie (bande d'accès ou servitude de passage), et par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

- **Acrotère**

Saillie verticale ou couronnement (muret en béton ou en maçonnerie) d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

- **Annexe :**

Construction non rattachée au corps principal et non destinée à l'habitation (locaux techniques, abris de jardin, garage...).

- **Constructions individuelles / collectives**

Les constructions individuelles forment une seule unité de logement, ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser de parties communes. Les immeubles collectifs comportent plusieurs logements dont les accès depuis l'extérieur se font par des parties bâties communes.

- **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

- **Emprise au sol**

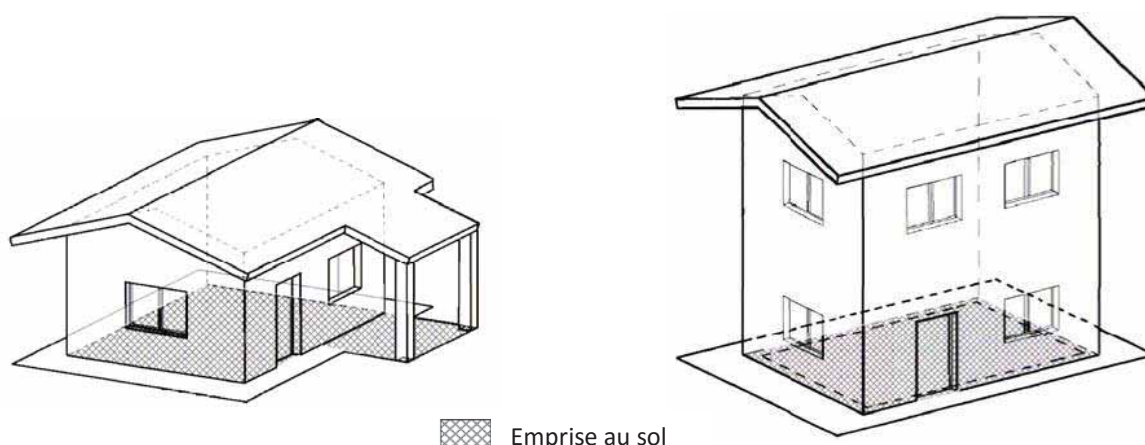
**La définition retenue pour le présent règlement (article 9 - Emprise au sol) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs couverts inclus, reposant ou non au sol ;**

Cette définition conduit à intégrer tous les éléments extérieurs couverts d'une construction, en saillie des façades, tels que balcons, coursives ou terrasses couverts, auvents, loggias. A la différence de la surface de plancher de la construction, l'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs, y compris les matériaux et aménagements d'isolation.

Les débords et surplombs sont pris en compte, **à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien** (croquis ci-dessous). **Les tonnelles et brises soleils (soit les éléments ajourés et de structure légère) ne sont pas non plus constitutifs d'emprise au sol.**

Par ailleurs, les éléments qui ne dépassent pas le niveau du sol de façon significative ne constituent pas de l'emprise au sol : **les terrasses de plain-pied, les aires de stationnement non couvertes ou en sous-sol**, par exemple. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent pas une surélévation significative ne sont pas non plus constitutives d'emprise au sol.

**Ne sont pas non plus inclus dans le calcul de l'emprise au sol au sens de l'article 9 du présent règlement les piscines de moins de 100 m<sup>2</sup> de bassin qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.**



#### ▪ **Espaces libres / espaces libres en pleine terre**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Les espaces libres en pleine terre correspondent aux espaces libres non bâtis et non imperméabilisés. Ils n'incluent pas les espaces de stationnement extérieurs, même s'ils ne sont pas imperméabilisés. Par contre, ils peuvent admettre du stationnement en sous-sol, à condition qu'ils soient recouverts d'une surface de terre de 60 cm de profondeur minimum.

▪ **Ilots** : Ensemble de bâtiments entièrement bordé par des voies ouvertes à la circulation.

#### ▪ **Modénature**

Ensemble des différents éléments d'ornement et de décors de façade (encadrements, bandeaux, corniches, moulures, frontons, médaillons et frises, etc...), qui dans leurs dispositions et proportions participent au style architectural.

#### ▪ **Opération d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés de plus de deux constructions.

#### ▪ **Surface de plancher (Art. L. 112-1. et R. 112-2) :**

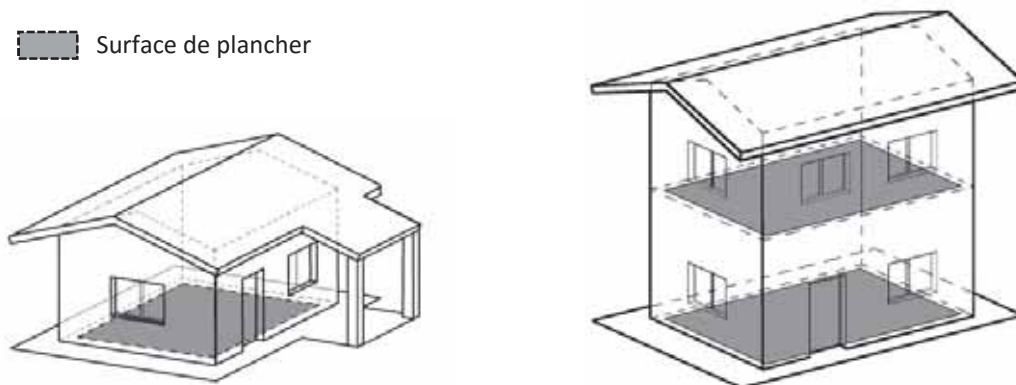
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

 Surface de plancher



#### ▪ Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

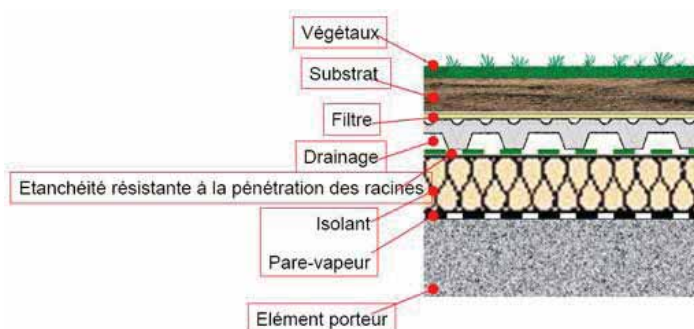
#### ▪ Toiture terrasse végétalisée :

La végétalisation des toitures consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. On distingue les plantations intensives, semi-intensives et extensives.

##### *Plantation intensive :*

Elle est destinée à des constructions neuves à faible pente (maximum 3°) en raison de la quantité importante de substrat nécessaire : plus de 30 cm et jusqu'à 1 à 2 m de profondeur.

Elle peut permettre la culture d'arbres. Ce système implique la mise en place d'arrosage automatique et un entretien régulier. Le volume d'agréats est souvent réduit à 40 % pour faire place à plus d'éléments nutritifs.





### *Plantations semi-intensives :*

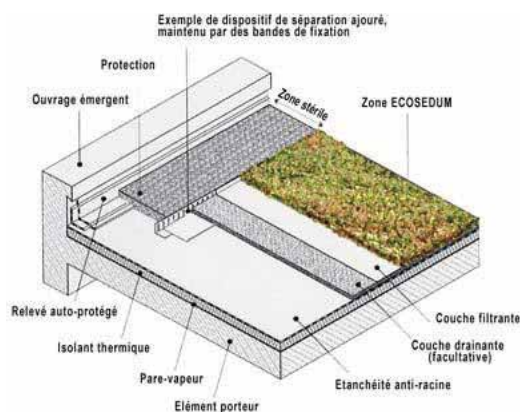
Ce système peut être appliqué en rénovation en raison de la quantité assez faible de substrat utilisé (de 10 à 30 cm d'épaisseur). Il inclut généralement un système d'arrosage automatique se faisant par petits conduits situés sous le substrat de culture entre le géotextile filtrant et le géotextile anti-racine. La pente du toit ne doit pas dépasser 30°.

Système économe en eau, ne créant presque pas d'évaporation. Ce type de culture peut mélanger les couvre sols, les plantes à fleurs ou à feuillage, les légumes et même de petits arbustes ou des grimpants. Le substrat d'une culture semi-intensive est généralement composé d'environ 50 % d'agréats poreux.

### *Plantation extensive :*

Ce système peut être appliqué en rénovation en raison de la très faible quantité de substrat utilisé (de 10 à 15 cm d'épaisseur).

Son installation est légère et demande très peu d'entretien. Elle peut être mise en place sur tous les types de toiture (acier, bois ou béton). Les plantations utilisées sont surtout des couvre-sols très rustiques résistants aux vents et à la sécheresse et nécessitent peu d'entretien. La pente ne doit pas dépasser 30°. Son substrat de culture contiendra jusqu'à 70 % d'agréats poreux, en volume, afin de conserver le plus d'eau possible.



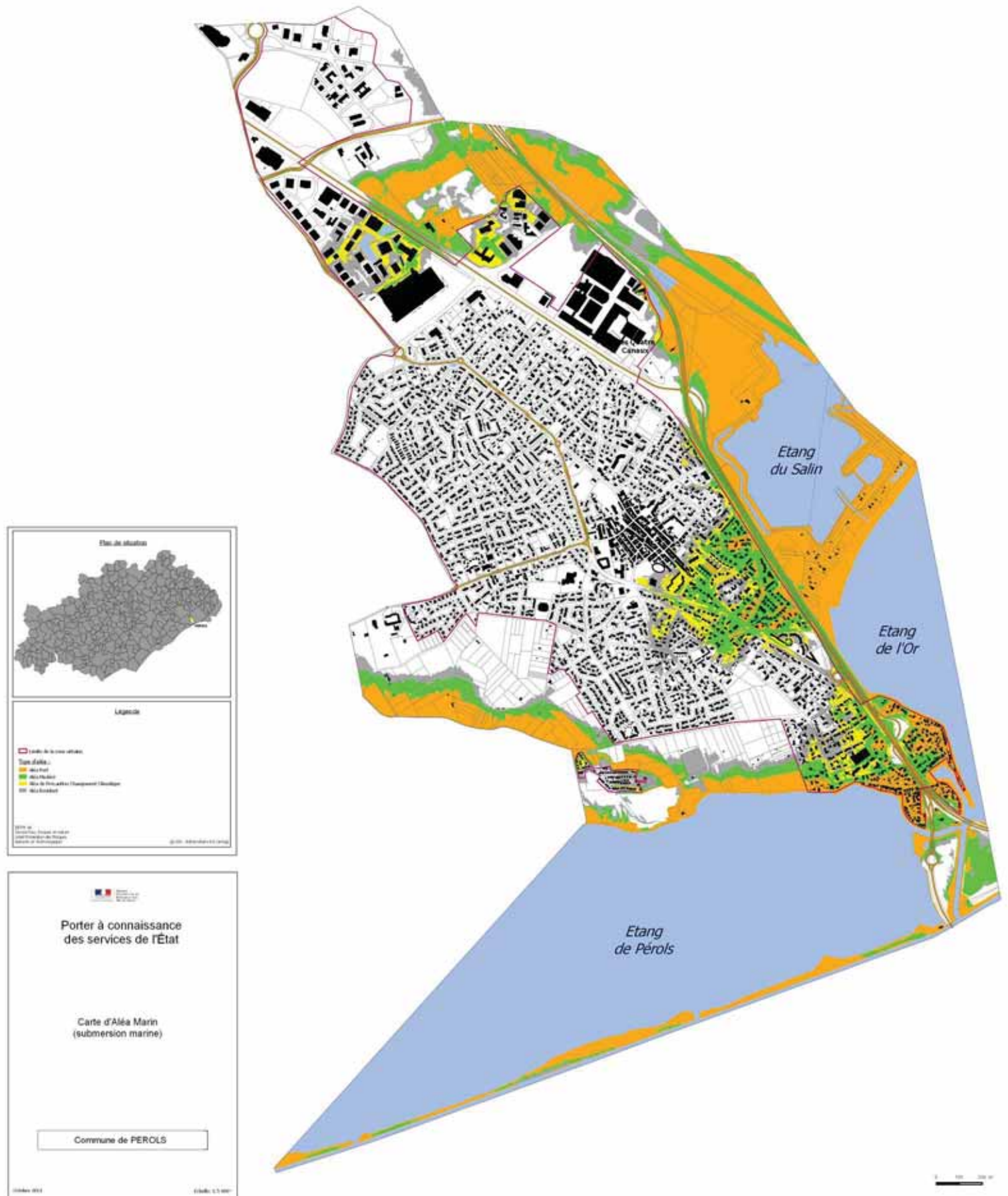
## Article 6 – Risques d'inondation

La commune de Pérols est soumise à des risques d'inondation. A ce titre, elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

Le PPRi en vigueur est en cours de révision, afin de prendre en compte l'évolution des aléas inondations, tels qu'ils sont connus aujourd'hui, qui sont de deux ordres :

- aléa submersion marine (carte ci-jointe) ;
- et aléa pluvial (à l'étude).

**Dans l'attente de l'approbation du PPRi en cours de révision, afin de mieux prendre en compte les risques d'inondation, les demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les zones d'aléas inondation identifiés à ce jour, seront soumis à l'avis conforme de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.**



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

# UA

### Caractère de la zone :

La zone UA est la zone urbaine générale dense du centre du village. Les constructions sont édifiées en ordre continu ou semi continu. La zone UA est affectée à l'habitat ainsi qu'à divers services et commerces de proximité.

On distingue deux secteurs :

- UAa, correspondant au centre historique du village, regroupant le bâti le plus ancien, qui présente une forte homogénéité urbaine, avec des constructions édifiées à l'alignement des voies, en continuité urbaine, principalement à R+1. Le parcellaire y est petit et les emprises urbaines fortes ;
- UAb, correspondant au centre élargi du village, incluant des constructions récentes et opérations d'ensemble, ainsi que des équipements publics (arènes, école, maison de santé,...). La hauteur des constructions y est plus importante (principalement à R+2), le parcellaire est plus grand et les espaces publics importants.

La zone UA est concernée par des règles graphiques :

- Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, sur le parc du château ;
- Périmètre de protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur le secteur UAa, où la démolition est soumise à permis de démolir et les règles concernant l'aspect extérieur des bâtiments (art 11) plus poussées ;
- Les édifices à conserver au titre de l'article L151-19, dont la démolition et l'altération est interdite ;
- Les cours et jardins à conserver, au titre de l'article L151-19, sur lesquels toute construction est interdite (hormis annexe, type abris de jardins de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise) ;
- les linéaires d'activités à renforcer au titre du L151-16 du code de l'urbanisme ;
- des réserves d'emplacements pour des opérations répondant à des objectifs de mixité sociale, identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme.

Le règlement de la zone UA vise ainsi à valoriser les caractéristiques architecturales et urbaines du centre ancien, à limiter le comblement des cours et jardins intérieurs et à conserver le patrimoine bâti et paysager du village.

La zone UA est également concernée sur ses marges à l'aléa inondation. Sur les secteurs concernés, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra se conformer aux prescriptions réglementaires en vigueur (PPRi en annexe du PLU) et derniers aléas connus.

## SECTION I

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

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

##### 1.1. Règles générales

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, non liés à des activités autorisées sur la zone ;
- Les campings, caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Tout rejet ou dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- Toute installation ou construction qui aurait un impact négatif sur la perception et la mise en valeur des bâtiments ou sites d'intérêt identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;

##### 1.2. Règles graphiques spécifiques

- « Edifices à conserver » représentés sur les plans de zonage : leur démolition ou leur altération est interdite ;
- « Cours ou jardins à conserver » représentés sur les plans de zonage : les constructions sont interdites, hormis la construction d'une seule annexe par unité foncière limitée à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- « linéaires d'activités » représentés sur les plans de zonage : le changement de destination des rez-de-chaussée est interdit, hormis aux conditions de l'article 2.

#### ARTICLE UA - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

— Non réglementé.

##### 2.1. Règles générales applicables sur l'ensemble de la zone UA

- **Toute opération nouvelle comportant 2 logements ou plus** doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 50 % du nombre de logements de l'opération, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme ;
- **Sur les réserves d'emplacement pour des opérations de mixité sociale** identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, au moins 50% des logements de l'opération seront affectés à du logement locatif social, selon les programmes définis dans la liste des emplacements réservés (pièce VI.1 du PLU) ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## **2.2. Règles générales applicables dans le secteur UAa, protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

- la démolition est soumise à permis de démolir ;
- les interventions sur l'aspect extérieur des bâtiments sont soumises à autorisation d'urbanisme ;
- la démolition, l'altération ou la modification des édifices autres que les « Edifices à conserver » représentés sur les plans de zonage pourront être autorisées si elles contribuent à une mise en valeur des édifices ou de l'ensemble urbain dont ils font partie.

## **2.3. Règles graphiques spécifiques :**

- **Linéaires d'activités** identifiés sur les plans de zonage : le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions implantées le long de ces linéaires est admis à condition d'être affecté à des commerces, bureaux, activités artisanales, hébergement hôtelier, équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'impose aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée ; ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux de gardiennage, locaux vélos, accès aux étages ou au stationnement souterrain,...

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

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

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite de couper un ou plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

### *4.2.1. Eaux usées*

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Pérois.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

### *4.2.2. Eaux pluviales*

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Selon la nature du projet, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, devront être réalisés par le maître d'ouvrage afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial annexé au PLU devront être respectées.

## **4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution.**

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux. Les nouveaux réseaux seront obligatoirement souterrains.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **6.1. Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées à usage collectif et des emprises publiques, sauf disposition graphiques contraires (« cours et jardins à conserver »).



## **6.2. Exceptions :**

Des implantations autres peuvent être admises, sous réserve du respect des règles particulières aux « cours et jardins à conserver » :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le projet a une façade sur rue au moins égale à 20 m, les constructions pourront être édifiées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, à condition qu'elles soient alignées les unes par rapport aux autres ;
- ou lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans un souci de cohérence urbaine ;
- pour les extensions des constructions ou pour les annexes ;
- pour les piscines enterrées : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum de l'alignement ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique avérée.

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

---

### **7.1. Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement de la voie :**

#### *7.1.1. Règle générale :*

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre et peuvent être implantées en limite de fond de parcelle, sauf dispositions graphiques contraires (« cours et jardins à conserver »).

#### *7.1.2. Exceptions :*

Toutefois, un retrait peut être autorisé, sous réserve du respect des règles particulières aux « cours et jardins à conserver » :

- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m ;
- ou lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant situé sur la parcelle voisine qui ne jouxte pas la limite séparative ;
- ou par rapport à la limite de fond de parcelle, lorsque celle-ci se situe dans la bande de 15 mètres à compter de l'alignement de la voie ;
- ou pour les extensions des constructions existantes.

Dans ces cas, le retrait de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

### **7.2. Au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de l'alignement :**

#### *7.2.1. Règle générale*

Le retrait de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

#### *7.2.2. Exceptions*

Toutefois, des implantations jusqu'en limites séparatives peuvent être autorisées, sous réserve du respect des règles particulières aux « cours et jardins à conserver» :

- soit lorsque la hauteur au faîtage de la construction nouvelle implantée en limite ne dépasse pas 3,50 m ;
- soit lorsque la construction nouvelle jouxte un bâtiment existant situé en limite, sous réserve que la nouvelle construction ait une hauteur et gabarit sensiblement identique à celle de la construction sur laquelle elle s'accrole ;
- soit dans le cadre de projet d'ensemble, présentant une cohérence urbaine.

### **7.3. Règles particulières :**

- pour les piscines enterrées : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum vis-à-vis des limites séparatives ;
- l'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique avérée.

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

---

Non réglementé.

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

---

L'emprise au sol des constructions est :

- non règlementé en UAa, sauf dispositions contraires liées aux règles graphiques des « cours et jardins à conserver» représentés sur le plan de zonage. Sur ces derniers, l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 5 m<sup>2</sup> pour une annexe (type abris de jardin) par unité foncière ;
- limitée à 60% de la parcelle en UAb.

## **Article UA - 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale de toute construction nouvelle est de :

### **1.1. En UAa**

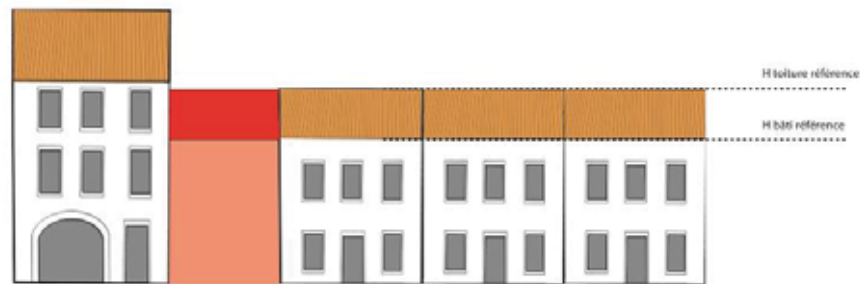
#### *1.1.1. Règle générale*

La hauteur référence des constructions est à R+1;

La hauteur est donnée par la ligne de gouttière ou de génoise.

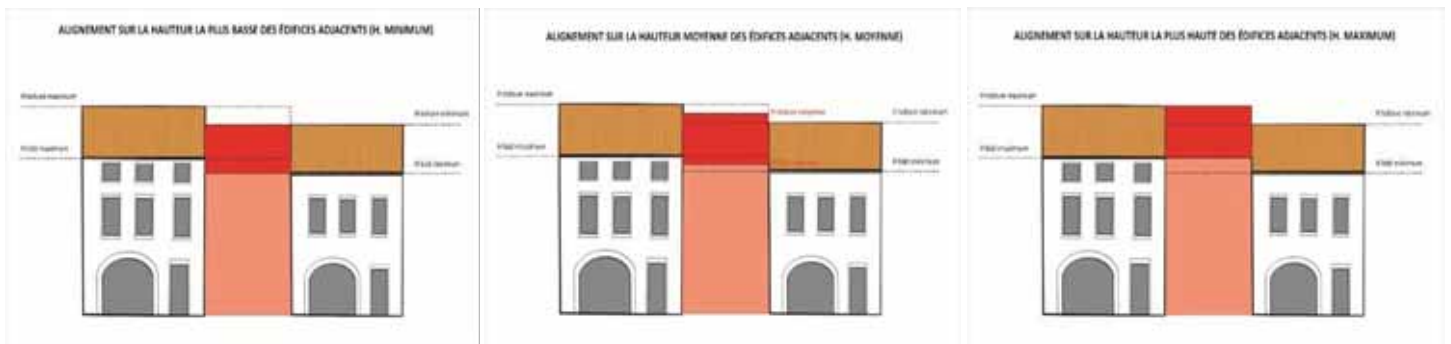
La hauteur de construction est alignée sur la hauteur des bâtiments adjacents lorsque l'un des deux bâtiments ou les deux bâtiments sont à R+1 (H.référence).

## ALIGNEMENT SUR LA HAUTEUR DE RÉFÉRENCE DES ÉDIFICES ADJACENTS (H. RÉFÉRENCE)



Dans le cas où les deux bâtiments adjacents sont à R+1, la construction peut-être soit alignée sur la hauteur de l'un des deux bâtiments adjacents (croquis H max/H min), soit alignée sur la hauteur établie par la moyenne des deux hauteurs des bâtiments adjacents (croquis H mid).

Dans le cas où les deux bâtiments adjacents présentent une hauteur supérieure à R+1, les mêmes règles s'appliquent.



### 1.1.2. Cas particuliers

> **Pour les « édifices à conserver »** repérés au plan de zonage, la hauteur est limitée à l'existant.

## 1.2. En UAb

La hauteur est de 11,50 m au faitage ou de 8,50 m au point le plus haut du toit terrasse par rapport au terrain naturel.

## ARTICLE UA - 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1. Dispositions générales

Il est rappelé que toute autorisation d'urbanisme "peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent et aux constituantes du décor urbain (les constructions mitoyennes - toitures et façades -, les composantes de l'espace public, et le cas échéant les installations commerciales - devantures, enseignes et éclairage -).

Les constructions neuves (y compris les extensions) présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux et de couleur, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Est notamment interdit :

- toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- tout pastiche ;
- toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

## **11.2. Prescriptions relatives aux travaux sur constructions existantes anciennes**

### *11.2.1. Principes généraux*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et à l'exception des « **édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage. Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

### *11.2.2. Toitures*

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes ;

Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture anciens ou existants qui caractérisent le centre ancien. La toiture à créer privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies.

Les pentes des toitures seront identiques aux pentes des toitures voisines et sera comprise entre 27% et 35%.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.

Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles existants et seront construits en génoise à deux ou trois rangs de tuiles.

- ➔ Pour les « **édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage, le volume de couverture des constructions existantes sera maintenu ou restitué, selon les dispositions du bâtiment et la forme générale des toitures références du secteur. Dans le cas d'une restitution d'un volume de toiture antérieure, la demande devra être motivée et documentée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

> Gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviales et usées

Les chenaux et descentes d'eau seront préférentiellement réalisés en zinc.

Les dauphins seront réalisés en fonte ou céramique. Ils correspondront à la hauteur du soubassement si existant ou à défaut à un élément de deux mètres maximum.

Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrées à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction ; Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

- Les barbacanes sont interdites sur les « **édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage.

Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes d'eaux en céramique peinte seront conservées, restaurées ou restituées le cas échéant.

#### > Terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes)

Les terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes) sont admises à condition de n'être pas visibles depuis la voie et dans la limite de 30% maximum de la surface globale de la toiture.

- Elles sont interdites sur les « **édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage.

#### > Fenêtres de toit et lucarnes

*Les châssis de toit* doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Les châssis et lucarnes seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades.

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés verticalement, dans le tiers inférieur du pan de toiture et encastrés dans la couverture et devront rester en harmonie de proportion avec le pan de toiture ; ils auront des dimensions maximales de 0,80 x 1,00 mètre, posés verticalement.

*Les lucarnes*, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en pierre de taille ou en maçonnerie enduite, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

En aménagement nouveau sous combles, la création de lucarnes nouvelles pourra être autorisée. Elles seront en cohérence avec l'architecture du bâtiment, et respecteront en particulier, les dimensions habituelles pour ce genre d'ouvrage. Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade.

Seront privilégiés les châssis et lucarnes dits "patrimoine".

- Pour les « **édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage, les lucarnes et châssis de toit existants, originels de la construction du bâtiment, seront conservés et restaurés. Les lucarnes et châssis de toit ne présentant pas d'intérêt architectural et ne remplissant plus de fonction, pourront être supprimés.

#### > Souches de cheminées

Les souches nouvelles reprendront les proportions, les matériaux et la mise en œuvre des anciennes.

La démolition de celles qui ne participent pas à la structure du bâtiment pourra être autorisée. Les cheminées modernes, non conformes dans leur volume et leurs matériaux aux cheminées traditionnelles devront être supprimées.

Pour les « **édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage, les souches de cheminées anciennes, apparentes ou enduites, seront conservées et restaurées dans leur hauteur, leur forme et leurs matériaux.

#### > Ouvrages techniques

Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

#### *11.2.3. Matériaux et aspect des façades*

La mise en valeur des façades des bâtiments existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine et de dispositions d'origine (modénature, accessoires, décors ...).

Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements de baies, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La nature des matériaux existants et des matériaux nouveaux (maçonnerie et enduits) sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

#### > Murs extérieurs en pierre de taille

Les restaurations feront appel, dans la mesure du possible, à des matériaux de même source que ceux d'origine et à défaut, analogues par la coloration, le grain et la dureté. Les jointoiements se feront au nu du parement, au mortier de chaux.

Les murs en pierre de taille pourront recevoir une couche de finition de type lait de chaux ou badigeons, notamment pour la mise en valeur de vestiges d'anciens percements.

#### > Murs extérieurs en moellons jointoyés

Pour les murs en pierre calcaire de certains bâtiments anciens dits d'accompagnement (bâtiments agricoles, hangars, caves,...) dits "à pierre vue", les joints seront terminés par une couche de finition de chaux naturelle lissée ; ces joints seront traités au nu du parement.

Les éléments de modénature et de décor en pierre seront laissés apparents ; ils seront nettoyés et restaurés comme indiqué dans le chapitre précédent (murs extérieurs en pierre).

Sont interdits :

- Les joints de ciment ainsi que les joints en creux ou en relief (engravures) ;
- Les enduits "à pierre vue" sont interdits pour les bâtiments autres ceux présentant traditionnellement cette finition.

#### > Murs extérieurs enduits

En règle générale, les **réfections d'enduits** intéresseront l'ensemble d'une même façade.

Le **ravalement** doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité. Toute réfection d'enduit -autre que partielle- demande la dégradation préalable des anciens enduits.

Dans le cadre d'une ouverture de baie en rez-de-chaussée, par exemple pour la création d'une vitrine commerciale, la réfection totale des enduits de façade peut être rendue obligatoire.

Les réfections d'enduits se feront avec enduit de mortier à base de chaux naturelle et de sable de granulométrie fine. La finition sera lissée ou talochée finement (finition tendue).

Les éléments de modénature et de décor en pierre seront laissés apparents ; ils pourront recevoir une finition comme indiqué dans le chapitre précédent (murs extérieurs en pierre).

La couleur des enduits traditionnels sera généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle. Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs.

Les décors de faux appareillages, les engravures ainsi que les polychromies, décors et frises peintes existantes seront restitués ou restaurés dans la mesure du possible.

Sont interdits :

- Les enduits au mortier de ciment (gris ou blanc) ;
- Les enduits par application mécanique dit "tyrolien" ;
- Les finitions grattées et écrasées et les finitions brillantes ;
- L'incorporation de colorants dans le mortier, autres que naturelles ;
- L'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables naturels ;

#### > Percements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions (en général proportion verticale, sauf les fenêtres sous toitures, qui peuvent être traitées différemment), des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie.

Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en pierre de taille ou en maçonnerie enduite, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

- ➔ Sur les « **édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage : toute modification dimensionnelle des ouvertures est interdite, à moins de restituer les dispositions originelles du bâtiment. Ces reprises et modifications seront traitées avec des matériaux traditionnels et assurant la cohérence architecturale, esthétique et historique de l'immeuble.

#### > Éléments accompagnant les façades

Sur les façades principales, les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifie.

Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramique de façade, linteaux...) ainsi que les éléments de décors sur enduits (décors à faux joints, engravures, etc...) et les filets et décors peints doivent être conservés et.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Les ferronneries seront obligatoirement peintes dans des tons plus foncés que les enduits ou les revêtements de façade

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celles des façades.

La mise aux normes de la hauteur des garde corps, pourra être effectuée par l'addition en tableau de niveaux supplémentaires d'éléments de ferronnerie en adéquation avec le style des garde-corps existants.

#### > Menuiseries et systèmes d'occultation

D'une manière générale, les menuiseries en bois seront restaurées ou refaites à l'identique.

Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement.

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant.

##### o *Matériaux et couleurs :*

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes (peinture microporeuse) dans des tons plus foncées que les enduits ou les revêtements de façade.

Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque du bâtiment. Seront privilégiées les teintes faisant référence aux couleurs traditionnelles employées aux XVIIIe et XIXe siècles et issues des activités locales : gris clair, bleu/vert issus des transformations du sulfate de cuivre, rouge/lie de vin inspirés des teintes de sang d'animaux ou en relation avec la vigne,...

Le métal peint est autorisé pour les menuiseries concernant les commerces en rez-de-chaussée.

Le PVC et les volets roulants avec coffre extérieur sont proscrits sur les constructions existantes.

##### o *Portes et fenêtres :*

Les portes nouvelles sur les bâtiments anciens seront réalisées préférentiellement en bois et reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune. Dans le cas où de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées.

Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", en bois avec subdivisions en vitrages plus hauts que larges, et petits bois. Elles s'inspireront des modèles anciens existants pour l'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage et le positionnement en tableau.

Les portes et châssis métalliques sont tolérés pour les espaces commerciaux et vitrines des devantures commerciales en rez-de-chaussée (voir §11.4)

Les fenêtres et portes en PVC sont interdites.

##### o *Volets et occultations :*

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures, on restaurera les dispositifs existants ou on les reconstituera.

Pour les façades non conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures, deux cas se présentent :

- les façades adaptées ultérieurement, dans des conditions satisfaisantes, pour lesquelles le maintien ou la pose de systèmes d'occultation extérieure de l'un des types décrits ci-dessous est envisageable ;
- les autres types de façades, pour lesquelles la pose de systèmes d'occultation sera possible, en s'assurant que le trumeau permet le rabattement des vantaux sans qu'ils ne se recouvrent ou sans débord sur la fenêtre voisine et que les encadrements des baies ne présentent ni décor, ni saillie, ni élément de ferronnerie empêchant la pose ou le débattement.

Les modèles suivants sont préconisés :



- Les volets en bois pleins, constitués de panneaux assemblés dans des cadres ou de planches larges jointives, assemblées par traverses intérieures ;
- les persiennes constituées de lamelles inclinées arasées assemblées dans un châssis ;
- les volets persiennés combinant les deux systèmes précédents ;
- les volets ou les persiennes brisées métalliques ou en bois, se repliant dans l'embrasure extérieure de la fenêtre, sur les façades conçues à l'origine avec ce type d'occultation.

➔ Pour les « **édifices à conserver** » repérés sur les plans de zonage, les menuiseries anciennes de qualité (vantaux, contrevents, portes, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasin, etc.) et leur serrurerie seront maintenues et restaurées.

Lorsque les menuiseries d'origine (fenêtre, portes, portails...) subsistent ou ont laissé des témoins certains, elles doivent être restaurées et repeintes à l'identique.

Les menuiseries neuves seront réalisées en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment ; elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée (voir §11.4).

#### > Couleur

L'ensemble des couleurs utilisées dans tout projet touchant la façade ou un élément de façade, sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

### **11.3. Prescriptions relatives aux travaux sur constructions récentes ou aux constructions nouvelles**

#### *11.3.1. Principes généraux*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme et les caractéristiques des façades sur rue des édifices doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines existantes.

Cela ne fait pas obstacle à la conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt du contexte urbain et architectural dans lequel elle s'insère.

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

#### *11.3.2. Toitures*

##### > Toitures à deux pentes

Pour préserver le caractère morphologique de chaque secteur bâti, la toiture à deux pentes pourra être imposée sur le bâtiment principal.

D'une manière générale, il pourra être imposé à toute nouvelle toiture de respecter les orientations, pentes et matériau de couverture qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.

Dans ce cas, la toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Les pentes des toitures seront identiques aux pentes des toitures existantes voisines et seront comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles

anciennes sera favorisée pour le couvert.

Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

#### > Toitures en terrasse

Les toitures terrasses pour les bâtiments principaux, les annexes ou les extensions sont autorisées si les bâtiments les recevant s'intègrent harmonieusement avec l'environnement bâti. La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

La réalisation d'édicules d'accès à des toitures en terrasses permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée.

Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

#### > Gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviales et usées

*Voir paragraphe correspondant au 11.2.2*

#### > Fenêtres de toit et lucarnes

*Voir paragraphe correspondant au 11.2.2*

#### > Ouvrages techniques

*Voir paragraphe correspondant au 11.2.2*

### **11.3.3. Matériaux et aspect des façades**

Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

#### > Matériaux

Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site et l'environnement bâti.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons de constructions et les murs de clôtures. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

L'utilisation du bois en bardage comme matériau de parement pourra être autorisé.

L'utilisation du béton brut traité qualitativement comme matériau de parement pourra être autorisée.

#### > Ouvertures et menuiseries

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.

Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes (peinture microporeuse).

Le métal peint est autorisé pour les menuiseries concernant les commerces en rez-de-chaussée.

Le PVC et les volets roulants avec coffre extérieur sont proscrits sur les constructions existantes.

#### > Couleur

*Les couleurs seront les mêmes que celles applicables aux constructions anciennes*

#### > Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

### **11.4. Devantures et rez-de-chaussée commerciaux**

#### **11.4.1. *Façade de devanture***

L'autorisation de créer une installation commerciale nouvelle peut être néanmoins refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition de la façade sur rue.

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement bâti. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale des façades commerciales en zone UAb à partir du sol ne peut excéder 5 mètres. De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant la limite avec l'étage supérieur ;

- l'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les vitrophanies ou panneaux opaques sont proscrits.
- pourra être imposé **le maintien ou la restauration de certaines boutiques offrant un intérêt architectural par leur qualité**, leur intégration à l'architecture de l'immeuble ou leur appartenance à un ensemble homogène.

**Les devantures en bois en applique existantes** (datant notamment du XIXe siècle) **devront être conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine**. Pour ces devantures traditionnelles, le bois peint est obligatoire.

#### *11.4.2. Les enseignes*

L'implantation des enseignes bandeau devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale du soubassement.

#### *11.4.3. L'éclairage*

Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

#### *11.4.4. Les accessoires*

Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture.

Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne viennent perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau.

De manière générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

### **11.5. Clôtures**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

#### > Clôtures de murs et murets en pierre, portails anciens et clôtures existantes

Les clôtures traditionnelles et murets séparatifs en pierres sèches seront conservés et restaurés. Leur démolition est interdite, sauf pour motifs de sécurité ou d'urbanisme.

Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

Les portails traditionnels existants seront conservés et restaurés dans leur intégrité, c'est à dire les vantaux de menuiserie ou les éléments de serrurerie, les piles maçonnées, les éventuels chasse-roues, le dallage spécifique pouvant marquer l'entrée.

#### > Clôtures nouvelles

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif :

- seront constituées de murs réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierre locale montées et enduites au mortier chaux et sable, soit en maçonnerie enduite dans les teintes en accord avec les murs de clôture mitoyens et définies dans la gamme du nuancier de couleurs disponible en mairie;
- leur hauteur est limitée à 1,80 m par rapport au terrain naturel, murs de soutènement inclus. Cette hauteur pourra être majorée ou minorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

Les clôtures situées en limite séparative ne pourront pas dépasser 3 m. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées ou minorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

Sont interdites :

- Les clôtures constituées par des fils barbelés ;
- La pose d'écrans de toute nature derrière les grilles (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois).

## **11.6. Éléments techniques**

### ***11.6.1. Canalisation et réseaux en façade :***

Il est rappelé que tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

Sont obligatoirement à dissimuler quand cela est possible : les réseaux EDF, Télécom, câble, gaz.

Sont obligatoirement à supprimer : toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères branchées sur les canalisations d'eaux pluviales.

Lors d'une restructuration d'ensemble de l'immeuble, il sera obligatoirement prévu les passages en intérieur de l'ensemble des réseaux. Lors d'une opération de réhabilitation d'ensemble, l'ensemble des réseaux propres à l'immeuble (eau, arrivées et évacuations, gaz, EDF, Télécom, câble...) à l'exception des évacuations d'eaux pluviales, doivent être supprimés de la façade quand cela est possible.

### ***11.6.2. Antennes et paraboles***

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres minimum des façades.

Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être compactes et leurs coloris en rapport avec le bâtiment.

Cependant, dans le cas où la réception serait défectueuse, on s'attachera à les intégrer le mieux possible sur les couvertures (adossée à une cheminée par exemple). Sur les parties autorisées, elles seront peintes de la couleur servant de fond de vue tels que les murs, les couvertures, les cheminées,....

### ***11.6.3. Compteurs***

Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire.

Dans le cas contraire, les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc..) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils ne coupent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement....). On recherchera les parties de soubassement.

Ces coffrets seront encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en métal ou bois plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade (coffrets dits "patrimoine").

#### ***11.6.4. Boîtes aux lettres et digicodes***

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade, en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

#### ***11.6.5. Chauffage, ventilation et climatisation***

Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne seront pas apparents en façade. Les grilles de ventilation seront encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

#### ***11.6.7. Gaine de ventilation des cuisines de restaurant***

Sont interdits les dispositifs passant en extérieur, en façade sur rue et les sorties directes soit sur rue ou sur cour, soit par une fenêtre, soit dans le mur.

Sont autorisés :

- les dispositifs passant en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et débouchant en couverture, traités comme une souche de cheminée.
- les dispositifs passant en extérieur sur cour, à condition de ne pas nuire à l'éclairage des locaux limitrophes ni à la qualité architecturale de la cour et d'être traités de la même façon que les descentes pluviales.

### **11.7. Energies renouvelables**

Au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (périmètre de protection du patrimoine architectural et paysager) les dispositions concernant l'utilisation de matériaux et dispositifs relatifs à l'émission de gaz à effet de serre, à la retenue d'eaux pluviales ou à la production d'énergie renouvelables, en application de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, ne sont pas applicables aux édifices ou parties d'édifices protégés pour leur intérêt patrimonial ainsi qu'aux façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur.

Dans les autres cas, les dispositions du présent article ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés mentionnés à l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble.

En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue ou depuis l'espace public et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en pierre de taille ou en maçonnerie enduite, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 60% de la surface non occupée par le dispositif de captage.

Sur les toitures terrasses de ces mêmes bâtiments, les capteurs solaires sont autorisés mais devront être intégrés et invisibles depuis l'espace public.

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

---

### **12.1. Stationnement des voitures**

#### *12.1.1. Conditions générales de réalisation*

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent article s'appliquent.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie, ainsi que les mouvements internes des véhicules dans les parkings, doivent être traités de manière à offrir en priorité une circulation sécurisée pour les piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies, ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de stationnement en plein air, les aires de stationnement devront être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux permettant aux piétons d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre place.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dimensions à prendre en compte pour une place de stationnement des voitures sont de 5 m sur 2,5 m. Cette largeur sera portée à 3,30 mètres pour un parking «handicapé» et réduite à 2,25 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, les rez-de-chaussée des bâtiments situés en bordure de l'espace public ou des voies principales de l'opération, ne pourront pas être

uniquement dédiés aux garages. Sera privilégié le stationnement alterné, sur le côté ou à l'arrière des façades principales.

#### 12.1.2. Nombre de places exigées :

Nonobstant toutes dispositions législatives contraires, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions destinées à l'habitation :
  - o 1 place de stationnement par logement, sauf pour les opérations d'ensemble de 2 logements ou plus, où il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un maximum de 2 places par logement ;

Cependant, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne pourra être exigé plus de :

  - 1 place de stationnement par logement locatif social, résidence universitaire ou hébergement de personnes âgées ;
  - 0,5 place de stationnement par logement locatif social, résidence universitaire ou hébergement de personnes âgées et 1 place de stationnement par logement pour les autres catégories de logements, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 m à pied d'une station de tramway avec une bonne qualité de desserte ;
  - o en UAa, il n'est pas imposé de place de stationnement lors de la réhabilitation de construction existante, à condition de ne pas créer de nouveau logement ;
- Pour les constructions nouvelles destinées aux commerces et aux bureaux :
  - o il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces en UAa ;
  - o 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée en UAb ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé ;
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

#### **12.2. Stationnements des vélos**

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques.

Sont à prévoir :

- pour les habitations collectives : 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup> par local ;
- pour les bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup> par local.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, ...

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

---



### **13.1. Espaces libres**

- En UAa :
  - o les « cours et jardins à conserver » identifiés graphiquement sur les plans de zonage représentent des espaces libres inconstructibles (hormis une annexe de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Ils doivent conserver une dominante végétale et perméable ;
  - o 50% minimum des espaces libres de la parcelle doivent être maintenus en pleine terre végétalisée ou perméables ;
- En UAb, la surface parcellaire devra comporter au minimum 20 % d'espaces en pleine terre végétalisée.

### **13.2. Plantations**

Les plantations doivent être conservées. La coupe d'arbre de haute futaie pourra être admise à condition de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (force 14/16 au moment de la plantation) pour trois places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées. Les haies mono végétales sont à éviter.

Les espaces boisés classés (EBC) représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

<b>SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

#### **ARTICLE UA-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE UA 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

Les constructions neuves répondront à minima aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur (art. L. 111-10 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que sur leurs arrêtés d'application).

Pour la rénovation de bâtiments existants, la réglementation thermique globale s'applique uniquement pour les projets d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface habitable, conformément au décret n° 2007-363 du 19 mars 2007.

---

**ARTICLE UA 16      LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES      ET      RESEAUX      DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

# UD

#### Caractère de la zone :

La zone UD est une zone urbaine à vocation générale (habitat, équipements, services). Elle regroupe principalement les extensions résidentielles développées depuis les années 1960 autour du centre ancien ainsi que dans les secteurs de cabanes.

La zone UD comporte trois secteurs correspondant à des typologies différentes :

- **UD1** correspondant au grand secteur d'extension pavillonnaire autour du centre du village, réalisé sous forme d'opérations individuelles ou d'ensemble. Les densités sont moyennes à faible, l'habitat est principalement édifié en ordre discontinu et en retrait par rapport aux voies. Les hauteurs sont au maximum à R+1. Le secteur UD1 est découpé en trois sous-secteurs, de densités dégressives :
  - o UD1a, secteur de densité moyenne, non soumis à la servitude PEB, avec un potentiel de renouvellement urbain ;
  - o UD1b, secteur de densité intermédiaire, en transition avec des espaces sensibles (bruit, abords de l'étang) ;
  - o UD1c, secteur de faible densité, concerné par la zone de bruit modéré (C) de l'aéroport identifié par le PEB, inconstructible pour l'habitat ;

- **UD2**, correspondant aux secteurs dits des « cabanes ». Il s'agit d'habitat individuel discontinu, avec un parcellaire non normé et des densités qui peuvent être fortes. La majorité du secteur est soumis aux risques d'inondations. L'histoire de ce bâti vernaculaire, et sa proximité avec l'étang en fait un secteur d'intérêt patrimonial, paysager et environnemental. Pour ces raisons, la constructibilité y est limitée (emprise limitée à l'existant, hauteurs faibles) et il est inscrit en périmètre de protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les règles concernant l'aspect extérieur des bâtiments et les clôtures (art 11) y sont plus poussées ;

Le secteur UD2 comprend un sous-secteur **UD2g** correspondant plus particulièrement à la Pointe de la Grave ;

- **UD3**, correspondant au PRL du mas rouge, sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières. La sensibilité du site impose de limiter la constructibilité à l'existant.

La zone UD est concernée par des prescriptions graphiques spécifiques :

- **périmètre de projet au titre de l'article L151-41 5°** du code de l'urbanisme, situé au nord du château, sur lequel seules les extensions limitées des constructions existantes sont admises, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, pour une durée maximale de 5 ans à partir de l'approbation de la modification n°5 du PLU ;
- **des emplacements réservés** pour l'aménagement d'espaces publics ou la réalisation d'équipements publics ;

- **des réserves d'emplacements pour des opérations de mixité sociale**, au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme.

La zone UD est en partie concernée par les risques naturels d'inondation : aléa submersion marine et ruissellement pluvial. A ce titre, elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) annexé au dossier de PLU. Sur les secteurs concernés par les risques d'inondation, les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux prescriptions des documents règlementaires en vigueur (PPRi) et de l'aléa connu lors de procédure de révision de PPRi. Dans ce cas, l'avis conforme de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer sera requis.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, non liées à une activité autorisée sur la zone ;
- les constructions destinées au commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente par unité commerciale ;
- Les campings, caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Tout rejet ou dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création, l'aménagement ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation, en application de la loi du 19 juillet 1976, et qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone ;
- Sur **les secteurs UD1c**, les constructions destinées à l'habitation, hormis aux conditions de l'article UD-2 ci-dessous.

### ARTICLE UD-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Toute opération nouvelle comportant 2 logements ou plus** doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 50 % du nombre de logements de l'opération, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme ;
- **Pour les opérations nouvelles de 1 logement, réalisées à partir d'une division parcellaire** réalisée après la date d'approbation de la modification n°5 du PLU, sur un

- terrain ne possédant pas de logements locatifs sociaux : la construction nouvelle sera obligatoirement un logement locatif social ;
- **Sur les réserves d'emplacement pour des opérations de mixité sociale** identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, au moins 50% des logements de l'opération seront affectés à du logement locatif social, selon les programmes définis dans la liste des emplacements réservés (pièce VI.1 du PLU) ;
  - **Sur les secteurs soumis aux risques d'inondation**, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions réglementaires en vigueur (PPRi et Porter A Connaissance de l'Etat relatif aux aléas submersion marine et ruissellement pluvial s'ils sont plus contraignants) ;
  - Les secteurs affectés par le bruit des grandes infrastructures de transport terrestres telles que définis par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2001 et reportés sur les plans de zonage et en annexe du PLU, devront respecter les prescriptions visant à réduire ces nuisances, conformément aux dispositions des textes en vigueur.
  - **Sur le périmètre de projet identifié au titre de l'article L151-41 5°** du code de l'urbanisme, situé au nord du château, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, seules les extensions limitées des constructions existantes sont admises, d'une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU. Cette servitude est instaurée pour une durée maximale de 5 ans à partir de l'approbation de la modification n°5 du PLU ;
  - **Sur le secteur UD1c**, l'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation sont admis, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU, et à condition de ne pas créer de nouveau logement.

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

### ARTICLE UD-3 ACCES ET VOIRIE

#### **3.1. Généralités**

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **3.2. Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

La mutualisation des accès est imposée pour toute division parcellaire contiguë.

Lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

### **3.3. Voiries**

Le tracé des voies nouvelles publiques ou privées (les accès à une opération d'ensemble privée, même fermés, sont considérés comme des voies privées) ouvertes à la circulation automobile, doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités de manière à se raccorder à la trame viaire existante.

Des voies nouvelles en impasse inférieure à 30 m de longueur peuvent être exceptionnellement admises en fonction de la configuration et de la topographie des parcelles. Elles doivent toutefois prévoir des continuités piétonnes et ne pas enclaver les parcelles qui jouxtent l'opération.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine.

Dans les opérations d'ensemble, les voies de desserte à créer intégreront obligatoirement du stationnement longitudinal et des plantations d'arbres d'alignement.

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

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### ***4.2.1. Eaux usées***

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Pérois.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### ***4.2.2. Eaux pluviales***

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Selon la nature du projet, des

dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, devront être réalisés par le maître d'ouvrage afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial annexé au PLU devront être respectées.

#### **4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes de télécommunication et radiocommunication (y compris les paraboles) doivent être installées sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

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

---

Non réglementé.

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

---

#### **6.1. Règle générale :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 35 m par rapport à l'axe de la route de la Mer, RD21 et RD62, tel que représenté sur les plans de zonage ; Cette bande non aedificandi autour de la route de la Mer, RD21 et RD62, interdit l'implantation de toute construction, y compris les parties enterrées ;
- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ;
- 5 m par rapport à l'espace public ou aux voies principales de l'opération pour les entrées de garages.

#### **6.2. Exceptions**

Des implantations autres peuvent être admises, hormis concernant la bande non aedificandi représentée graphiquement le long de la route de la mer, soit :

- afin d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante, dans un souci de cohérence urbaine ;
- dans les secteurs UD2 (et son sous-secteur UD2g) / UD3 ;
- pour les piscines enterrées : le bord franc du bassin des piscines enterrées devra se situer en retrait de 1 m minimum de l'alignement ;
- pour les locaux poubelles, qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- l'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la localisation répond à une nécessité technique avérée.

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

---

### **7.1. Règle générale**

- **Dans les secteurs UD1**, la distance entre tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois, des implantations jusqu'en limites séparatives peuvent être autorisées, soit :

- pour une construction annexe par unité foncière, sous réserve que la hauteur totale de cette construction ne dépasse pas 3,50 m et que sa surface soit inférieure à 15 m<sup>2</sup> ;
  - pour les constructions jouxtant un bâtiment existant situé en limite séparative, sous réserve que la nouvelle construction ait une hauteur et un gabarit sensiblement identique ;
  - lorsque cela permet la réalisation de constructions groupées.
- **Dans les secteurs UD2 (et son sous-secteur UD2g) et UD3**, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 1,90 m.

### **7.2. Exceptions :**

- pour les piscines enterrées : le bord franc du bassin des piscines enterrées devra se situer en retrait de 1m minimum vis-à-vis des limites séparatives ;
- l'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la localisation répond à une nécessité technique avérée.

## **ARTICLE UD-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

### **8.1. Règle générale :**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée  $L=H$ .

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture :  $L=H/2$ .

Dans tout les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

### **8.2. Exceptions :**

Cette distance n'est pas réglementée :

- pour les piscines enterrées ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD-9 L'EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions sur la parcelle est limitée à :



- en UD1a : 35% ;
- en UD1b : 25% ;
- en UD1c : 20% ;
- en UD2 et UD3 : limité à l'emprise existante.

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

---

- **En UD1** et ses sous-secteurs, la hauteur maximale des constructions est de 8,5 m au faîtage par rapport au terrain naturel ou à 6,5 m au point le plus haut du toit terrasse par rapport au terrain naturel. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, cette hauteur maximale peut être portée à 12 m au faîtage ou à 10 m au point le plus haut du toit terrasse, par rapport au terrain naturel.
- **En UD2**, la hauteur maximale des constructions est de 8,30 m NGF au faîtage ou à 6,30 m NGF au point le plus haut du toit terrasse. Cette hauteur peut être portée à 9 m NGF au faîtage ou à 7 m NGF au point le plus haut du toit terrasse pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- **En UD2g**, la hauteur maximale des constructions est de 6 m NGF au faîtage. Pour tout aménagement de l'existant qui ne respecterait pas la côte minimale imposée en zone d'aléa inondation fort, la hauteur totale au faîtage sera de 4,5 m par rapport au terrain naturel.
- **En UD3**, la hauteur maximale des constructions est de 6 m au faîtage par rapport au terrain naturel ou à 5 m au point le plus haut du toit terrasse par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, cette hauteur maximale peut être portée à 7 m au faîtage ou à 6 m au point le plus haut du toit terrasse, par rapport au terrain naturel.

- **Sur toute la zone UD**, la surface du 1<sup>er</sup> plancher sera au minimum à 0,20 m au-dessus du terrain naturel ;
- **En zone d'aléa inondation fort**, les extensions au sol des bâtiments d'habitation autorisées sous réserve du respect des autres articles, devront prévoir de surcroît :
  - o que la surface du 1er plancher soit calée sur un vide sanitaire à la cote minimum  $PHE^1 + 30$  cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage soit calée au minimum à la côte PHE ;
  - o que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

## **ARTICLE UD-11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Dans l'ensemble de la zone, excepté en UD2 et UD2g :**

#### *11.1.1. Aspect général – parements*

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

---

<sup>1</sup> Plus Hautes Eaux

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Une recherche de parements en matériaux naturels est préconisée (enduits à la chaux, sable, bois, terre, acier, etc.).

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits devront présenter une granulométrie fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants.

Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.

### 11.1.2. Couvertures

Les couvertures des toitures en pente seront composées de tuiles canal de terre cuite de teinte claire et vieillie, ou similaires. Les tuiles flammées sont interdites. Les panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à l'architecture du bâtiment sont autorisés.

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

L'emploi de matériaux en verre, ainsi que des pentes différentes, sont autorisés pour la couverture des terrasses, vérandas, verrières, ou pour la réalisation de puits de lumière.

La pente et les matériaux de couverture sont non réglementés pour les annexes, telles qu'autorisées à l'article UD-7.

Les terrasses sont autorisées en toiture.

Des formes et matériaux autres peuvent être admis :

- pour réaliser des projets d'architecture contemporaine intégrés au village ;
- pour les projets d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ou de mise en œuvre de dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics.

### 11.1.3. Clôtures

Les matériaux et formes des clôtures doivent entrer en harmonie avec celles des parcelles voisines et le paysage environnant.

Les clôtures grillagées qui bordent l'espace public doivent être obligatoirement accompagnées de haies, de manière à ce qu'elles soient intégrées dans la végétation. Il s'agira de haies composées de végétaux d'essence variées.

La hauteur des clôtures en dur (murs, panneaux,...) est limitée à **2 mètres**.

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

**A l'exception des clôtures en pierres apparentes qui pourront rester sans parement, les clôtures en maçonnerie seront traitées en harmonie avec le bâtiment principal et enduites sur les deux faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, ...) est interdit.**

**Dans le secteur UD1b situé en bordure de l'étang du Méjean :** les clôtures marquant la limite avec la zone naturelle - si elles existent - seront obligatoirement végétales et composées de végétaux d'essence variés pris dans la palette des végétaux hydrophiles et halophiles (de type tamaris, oliviers de bohème, roseaux,...). Les grillages pourront être autorisés à condition d'être doublés d'une haie vive de manière à être intégrés dans la végétation. Ils pourront être montés sur des plots ou sur un mur de soubassement de 20 cm de haut maximum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures et portails devront laisser 30% de leur surface située entre le sol et la cote 2,40 NGF transparente aux écoulements des eaux, (barbacanes, portails ajourés, grillages à maille large,...).

## **11.2. En UD2 et UD2g :**

### ***11.2.1. Généralités***

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales ou végétales.

D'une manière générale, les constructions devront présenter des volumétries simplifiées, dans l'esprit des cabanes de pêcheurs existantes : volume sur plan carré ou rectangulaire.

#### **Est notamment interdit :**

- toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- tout pastiche ;
- toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

### ***11.2.2. Façades***

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit de granulométrie fine, quand le support le permet, à base de mortier de chaux naturelle et de sable.

La finition sera lissée ou talochée finement (finition tendue).

Les encadrements de baies seront laissés apparents ; ils pourront recevoir une finition de type lait de chaux ou badigeon de chaux blanche naturelle.

L'emploi de peinture minérale en finition sur les matériaux récents est toléré.

Sont interdits :

- Les enduits par application mécanique dit "tyrolien" ;
- Les finitions grattées et écrasées et les finitions brillantes ;
- L'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables naturels.

En cas d'utilisation du bois en façade, l'emploi de bardages résistants aux intempéries et aux embruns est préconisé (bois de type « red cedar » par exemple).

#### **> Menuiseries, systèmes d'occultation et ferronneries**

D'une manière générale, les menuiseries en bois seront restaurées ou refaites à l'identique.

Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement.

Les menuiseries traditionnelles en bois massif sont préconisées en raison de leur meilleure résistance aux intempéries.

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes (peinture microporeuse).

Sont interdits :

- Les portes et menuiseries de fenêtres en PVC ;
- Les volets roulants en PVC avec coffre extérieur.

### > Couleur

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des menuiseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

La couleur des enduits traditionnels sera généralement donnée par la teinte des sables, des terres ou des pierres naturelles d'origine locale. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les soubassements quand existants reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs.

L'ensemble des couleurs utilisées dans tout projet touchant la façade ou un élément de façade, sera systématiquement indiqué dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'effet chromatique d'ensemble recherché dans le secteur des cabanes est de type Burano.

#### **11.2.3. Toitures**

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal.

Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.

Sont interdites:

- Les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique ;
- Les toitures terrasses.

#### **11.2.4. Clôtures**

Si elles existent, les clôtures seront obligatoirement Si elles existent, les clôtures seront obligatoirement végétales et composées de végétaux d'essence variés pris dans la palette des végétaux hydrophiles et halophiles (de type tamaris, oliviers de bohème, roseaux,...).

Les grillages pourront être autorisés à condition d'être doublés d'une haie vive de manière à être intégrés dans la végétation. Ils pourront être montés sur des plots ou sur un mur de soubassement de 20 cm de haut maximum.

Les grillages pourront être autorisés à condition d'être doublés d'une haie vive de manière à être intégrés dans la végétation. Ils pourront être montés sur des plots ou sur un mur de soubassement de 20 cm de haut maximum.

Les clôtures pleines (murs maçonnés) sont interdites, elles doivent rester légères et permettre un libre écoulement des eaux. Les clôtures et portails devront laisser au minimum 30% de leur surface située entre le sol et la côte 2,40 NGF transparente aux écoulements des eaux : barbacanes, portails ajourés, grillages à maille large,....

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 1,1 mètre par rapport au terrain naturel.

#### **11.2.5. Accompagnement des constructions**

Les abords des bâtiments seront plantés d'essences locales de préférence, afin de conserver un aspect naturel de bord d'étang.

#### **11.2.6. Insertion des éléments liés aux énergies renouvelables**

Voir paragraphe correspondant au 11.7. de la zone UA.

Les dispositifs photovoltaïques en toiture seront le plus possible intégrés aux pans de toitures ou en couverture des extensions ou auvents.

## ARTICLE UD-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

### **12.1. Dans l'ensemble de la zone, excepté en UD2g :**

#### *12.1.1 Stationnement des voitures*

##### *12.1.1.1. Conditions générales de réalisation*

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent article s'appliquent.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie, ainsi que les mouvements internes des véhicules dans les parkings, doivent être traités de manière à offrir en priorité une circulation sécurisée pour les piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies, ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de stationnement en plein air, les aires de stationnement devront être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux permettant aux piétons d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler avec le véhicule sur une autre place.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dimensions à prendre en compte pour une place de stationnement voiture sont de 5 m sur 2,5 m. Cette largeur sera portée à 3,30 mètres pour un parking «handicapé» et réduite à 2,25 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, les rez-de-chaussée des bâtiments situés en bordure de l'espace public ou des voies principales de l'opération, ne pourront pas être uniquement dédiés aux garages. Sera privilégié le stationnement alterné, sur le côté ou à l'arrière des façades principales.

##### *12.1.1.2. Nombre de places exigées*

Nonobstant toutes dispositions législatives contraires, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement ;  
Cependant, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne pourra être exigé plus de :
  - o 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux, résidences universitaires et hébergements de personnes âgées ;

- o 0,5 place de stationnement par logement locatif social, résidences universitaires et hébergements de personnes âgées, et 1 place de stationnement par logement pour les autres catégories de logements, lorsque ces derniers sont situés à moins de 500 m à pied d'une station de tramway offrant une bonne qualité de desserte ;
- Pour les constructions destinées aux commerces :
  - o une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - o La surface de l'emprise affectée au stationnement aérien ne peut excéder les trois quarts de la surface de plancher totale des bâtiments ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de l'établissement ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour deux unités d'hébergement ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé ;
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

### **12.1.2. Stationnements des vélos**

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques.

Sont à prévoir :

- pour les habitations collectives : 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup> par local ;
- pour les bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup> par local.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, ...

### **12.2. En UD2g :**

Il n'est exigé aucune place de stationnement. Le stationnement sera organisé et géré en dehors du sous-secteur UD2g.

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

---

### **13.1. Espaces libres**

Dans le cadre de constructions nouvelles, la surface parcellaire devra comporter :

- en UD1a : au minimum 65% d'espaces libres et 32,5% d'espaces en pleine terre végétalisée<sup>2</sup> ;
- en UD1b : au minimum 75% d'espaces libres et 37,5% d'espaces en pleine terre végétalisée<sup>2</sup> ;

---

<sup>2</sup> Ce qui signifie qu'au minimum 50% des espaces libres obligatoires sont maintenus en pleine terre végétalisée.

- en UD1c : au minimum 80% d'espaces libres et 40% d'espaces en pleine terre végétalisée<sup>2</sup> ;
- en UD2 et UD3 : les espaces libres seront maintenus en pleine terre végétalisée.

### **13.2. Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés. Leur coupe pourra être admise à condition de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (force 14/16 au moment de la plantation) pour trois places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées préférentiellement avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, chaussées réservoirs, etc.).

La bande non aedificandi définie autour de la route de la Mer (RD21, RD62), telle que reportée sur les plans de zonage, doit faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le caractère arboré de l'espace public. L'implantation d'enseignes ou de dispositifs publicitaires y est également interdite.

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées. Les haies mono-végétales sont à éviter.

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

### **ARTICLE UD-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions neuves répondront à minima aux exigences imposées par la réglementation thermique des bâtiments en vigueur (art. L. 111-10 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que sur leurs arrêtés d'application).

---

**ARTICLE UD 16      LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES      ET      RESEAUX      DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.



## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI



#### Caractère de la zone :

Elle recouvre divers secteurs :

- **UIa**, correspondant au parc des expositions, qui comprend un sous-secteur **UIa1** admettant des hauteurs plus importantes ;
- **UI**, correspondant à la zone d'activités du Fenouillet ;
- **UIc**, correspondant au secteur de la cave coopérative dans le village ;
- **UIm**, correspondant au parc d'activités de la Méditerranée, sur lequel les activités commerciales sont interdites ;
- **UI1**, correspondant à la tranche 1 de la ZAC Parc d'Activités de l'Aéroport, renommée « ZAC ODE acte 1 » ;
- **UI2**, correspondant le secteur dit « du phare », intégré à la ZAC modifiée « ZAC ODE acte 1 » ;
- **UI3**, dans les quartiers du Fenouillet Nord et de Bir-Hakeim sur lequel est admise une mixité urbaine, partiellement concerné par la zone de bruit modérée (C) de l'aéroport identifiée par le PEB (sous secteur UI3c).

La zone UI est une zone urbaine spécifique dédiée :

- pour les secteurs UI1 : à des programmes à vocation d'activités diversifiées, à dominante tertiaire ;
- pour le secteur UI2, à des programmes à vocation d'activités diversifiées, à dominante commerce et tertiaire ;
- pour le secteur UI3, à des programmes à vocation d'activités diversifiées et d'habitat, notamment d'habitat locatif social ;
- pour les autres secteurs, hors UI1, UI2 et UI3, aux activités, commerciales, artisanales ou industrielles, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UI est en partie concernée par les risques naturels d'inondation : aléa submersion marine et ruissellement pluvial. A ce titre, elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) annexé au dossier de PLU. Sur les secteurs concernés par les risques d'inondation, les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux prescriptions des documents réglementaires en vigueur (PPRi) ainsi que de l'aléa connu lors de procédure de révision de PPRi. Dans ce cas, l'avis conforme de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer sera requis.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'habitat qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UI-2 suivant, sauf :
  - o en UI1 et UI2, où la destination habitat est interdite ;
  - o en UI3, où la destination habitat n'est pas soumise aux conditions susvisées.
- En UI1, UI2 et UI3, les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière, et d'entrepôts,
- Les commerces, en UI1, UIm ;
- En UI1 et UI2, les constructions et installations à usage d'industrie et d'artisanat,
- Les travaux d'entretien, de rénovation et d'extension du bâti existant, dont la destination n'est pas conforme aux installations et constructions autorisées ;
- Le stationnement isolé des caravanes, quel que soit la durée du stationnement, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les campings ;
- Les dépôts de matériaux de récupération, notamment de vieilles ferrailles, vieux chiffons, vieux pneus... ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ;
- En secteur UI3c, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions de la zone C du règlement du PEB, annexé au dossier de PLU.

#### **ARTICLE UI-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Hors secteur UI3, les constructions ou installations à usage d'habitation peuvent être admises à conditions :
  - o d'être destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
  - o et d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.
- A l'échelle du secteur UI3, 30 % minimum du nombre de logements créés doivent être affectés à du logement locatif social ;
- Sur les secteurs soumis aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions réglementaires en vigueur (PPRi et Porter A Connaissance de l'Etat relatif aux aléas submersion marine et ruissellement pluvial s'ils sont plus contraignants) ;

- Les secteurs affectés par le bruit des grandes infrastructures de transport terrestres reportés sur les plans de zonage et en annexe du PLU, devront respecter les prescriptions visant à réduire ces nuisances, conformément aux dispositions des textes en vigueur.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, et notamment répondre à toutes les conditions exigées par le trafic de poids lourds.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La création de voies en impasse n'est admise que pour des voies de desserte et de parkings à vocation essentiellement privée. Elles doivent être terminées par un dispositif permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

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

##### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

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

L'implantation et la cote de plancher des constructions doivent être étudiées pour assurer le raccordement gravitaire des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales aux réseaux publics.

###### *Eaux usées*

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Pérols.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant. Selon la nature du projet, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, devront être réalisés par le maître d'ouvrage afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

### **4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

Le retrait n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique avérée.

1- En secteurs UI1 et UI2 :

Les constructions doivent être édifiées à 25 m minimum par rapport à l'axe central de la route de la Mer, tel que représenté sur les plans de zonage.

Lorsque les retraits ne sont pas représentés sur les plans de zonage, il est imposé un retrait minimum le long des RD 172 et RD 21E6 de 15 m par rapport à l'axe des voies.

La bande non aedificandi autour de la route de la Mer interdit l'implantation de toute construction, y compris les parties enterrées.

2- En secteur UI3, les constructions doivent être édifiées :

- à 25 mètres minimum par rapport à l'axe central de l'avenue Georges Frêche, tel que représenté sur les plans de zonage ;
- à 15 mètres minimum par rapport à l'axe central des RD 172 et RD 21E6, tel que représenté sur les plans de zonage ;
- le long des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions ou parties de constructions seront édifiées :
  - soit à l'alignement de l'emprise publique,
  - soit en retrait minimum de 2,5 mètres de l'emprise publique.

Les saillies sur l'espace public sont autorisées dans la limite de 2 mètres par rapport à l'emprise publique et à partir d'une hauteur de 4,5 mètres par rapport au sol.

De manière exceptionnelle, des surplombs avec le cas échéant leurs ouvrages porteurs, y compris au sol, seront admis sur l'espace public lorsque les besoins de la conception technique ou architecturale le justifient, en ménageant une hauteur libre respectant le fonctionnement des espaces publics.

3 - Dans les autres secteurs, sauf en UI1 et UI2, les autres constructions doivent être édifiées :

- à 35 m minimum par rapport à l'axe central de la route de la Mer, tel que représenté sur les plans de zonage ;
- à 75 m minimum par rapport à l'axe de la RD66, tel que représenté sur les plans de zonage ;
- lorsque les retraits ne sont pas représentés sur les plans de zonage, il est imposé un retrait minimum le long des RD66, RD172 et RD21<sup>E</sup> de :
  - 30 m par rapport à l'axe des voies pour les constructions à usage d'activités et commerces ;
  - 40 m pour les constructions à usage de bureau et d'habitation.
- à 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies routières ;
- à 4 m ou en limite, en bordure des cheminements piétonniers ou des passages techniques.

La bande non aedificandi autour de la route de la Mer interdit l'implantation de toute construction, y compris les parties enterrées.

## **ARTICLE UI-7      IMPLANTATION      PAR      RAPPORT      AUX      LIMITES SEPARATIVES**

---

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à 5 m.

Cette distance peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex murs coupe feu).

En secteur UI3 :

a - le long des limites séparatives :

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en recul minimum de 3 mètres.

b - en limite avec les zones UD1 et UD1c :

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives de telle façon que la distance entre tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H \geq 3m$ ).

Toutefois, des implantations en limites de zone UD1 et UD1c peuvent être autorisées :

- pour les constructions jouxtant un bâtiment existant situé en limite séparative, sous réserve que la nouvelle construction ait une hauteur et un gabarit sensiblement identiques ;

- lorsque cela permet la réalisation de constructions groupées.

## **ARTICLE UI-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

Sauf en secteur UI3, les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Cette distance peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex murs coupe feu).

## **ARTICLE UI-9 EMPRISE AU SOL**

---

En UIm, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

## **Article UI-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions nouvelles ne peuvent excéder 12 m, mesurée depuis le terrain naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Sur le sous-secteur U1a1, cette hauteur peut être portée à 25 m.

Sur le secteur UI1, cette hauteur peut être portée à 39 m NGF.

Sur le secteur UI2, cette hauteur peut être portée à 46 m NGF.

Sur le secteur UI3, cette hauteur peut être portée à 31 m NGF ; toutefois, le long de l'avenue Bir-Hakeim, la hauteur est limitée à 25 m NGF.

## **ARTICLE UI-11 ASPECT EXTERIEUR**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de leur site d'implantation.

Hors secteur UI3, afin de préserver le parti de composition de la zone, toute construction, installation et aménagement extérieur doit respecter les prescriptions suivantes :

### **Volumes**

Les volumes doivent exprimer l'articulation des divers éléments du programme, tout en constituant une composition simple, cohérente et harmonieuse dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades.

Les locaux à usage d'habitation admis dans la zone doivent être intégrés à l'intérieur des volumes du bâtiment d'activité.

### **Toitures**

Les couvertures plates, à faible pente ou comportant un chéneau encaissé doivent être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis toutes vues de l'espace public. Les chéneaux, gouttières et descente d'eaux pluviales doivent être correctement intégrés à la construction.

Les couvertures en pente doivent se raccorder harmonieusement avec les plans de façade par un traitement des rives latérales et d'égout.

## **Façades**

Toutes les façades, y compris en pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural et d'aspect, même en limite séparative.

## **Ouvrages techniques**

L'ensemble des volumes des abris, appareils et gaines techniques, notamment d'extraction et de climatisation, quelle que soit leur localisation, doit être correctement intégré dans la conception architecturale et pourra nécessiter à cet effet, la réalisation d'une carrosserie spéciale.

## **Matériaux**

L'utilisation, dans un même lot, de différentes techniques de construction n'est admise que sous réserve d'une bonne coordination des volumes et des matériaux les uns par rapport aux autres.

L'aspect des matériaux de couverture sera l'objet d'une attention particulière, afin de ne pas dévaloriser la perception aérienne générale de l'opération.

## **Couleurs**

Sauf en UI1 et UI2, l'ensemble des éléments non verriers composant les façades ou les bandeaux doit être traité dans une gamme de couleur claires et mates, allant du blanc cassé au gris très clair.

Les couvertures seront prises dans une gamme de couleurs mates.

En complément de cette dominante de base, il est possible d'utiliser de manière ponctuelle des éléments graphiques de couleurs.

Ces dispositions ménagent la possibilité d'implanter les logos et enseignes commerciales.

## **Clôtures et portails**

Toute cour de service ou aire de stockage doit être étanche à la vue, depuis les voiries et espaces publics.

Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique de la façade d'accès au bâtiment. Cet espace devrait être traité préférentiellement dans un esprit d'insertion paysagère avec les parkings pour véhicules légers composés avec les espaces verts.

En UI1, les clôtures seront, soit grillagées de teinte verte foncée et à mailles rigides, soit dans des matériaux en harmonie avec les constructions.

## **Énergie renouvelable**

En UI1 et UI2, Les installations solaires, photovoltaïques ou éoliennes sont autorisées et doivent être traitées dans le cadre du projet architectural de la construction afin de limiter leur impact visuel.

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

---

### **12.1. Dispositions générales**

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

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

## **12.2. Dispositions particulières applicables aux zones autres que UI1, UI2 et UI3 :**

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer les opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique, est interdite.

Réservations minimales de places de stationnement :

- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des employés et des visiteurs, pour les véhicules de livraison, de transport et de service, pour les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ;
- pour les constructions destinées à l'habitation (logements de fonction éventuellement autorisés aux conditions de l'article 1) : 2 places par logement ;
- pour les constructions destinées aux bureaux : une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON ;
- pour les constructions destinées à l'artisanat ou l'industrie : une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON ;
- , pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : une place de véhicules légers et une place de poids lourds par tranche de 160 m<sup>2</sup> de SHON ;
- pour les constructions destinées à la fonction de commerce : une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON ;
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre ceux réservés au personnel ;
- pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100m<sup>2</sup>, la surface de l'emprise au sol affectée au stationnement ne peut excéder la SHON totale des bâtiments.

Ces réservations minimales s'envisagent à l'échelle des secteurs (et non des sous-secteurs).

## **12.3. Dispositions particulières applicables au secteur UI3 :**

a- Véhicules motorisés :

Les dimensions à prendre en compte sont :

- pour une place de stationnement longitudinal : 5 m. x 2,1 m
- pour les autres places de stationnement : 5 m. x 2,5 m.

- Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé une place par logement.

Toutefois, pour les logements locatifs sociaux, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires :

- il n'est pas imposé de nombre minimal de place de stationnement autre que les places nécessaires au personnel et aux livraisons,
- il n'est pas exigé plus de 0,5 place / logement.

- Pour les constructions destinées aux commerces, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement sera fonction des besoins.

b- Véhicules non motorisés :

La réalisation d'une surface minimale d'espace dédié exclusivement au stationnement des vélos est requise :



- Pour les immeubles à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>.
- Pour les immeubles à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Cet espace devra permettre un stationnement sécurisé et faire l'objet d'un accès adapté depuis les emprises publiques et les voies, par un cheminement praticable sans discontinuité. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

Dispositions applicables à tous les secteurs, sauf UI1, UI2 et UI3 :

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, doivent représenter au minimum 20% de la surface de la parcelle.

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, chaussées réservoirs, etc.), sauf impossibilité technique.

Les clôtures donnant sur les voies et espaces publics doivent être doublées d'une haie vive d'essences végétales variées.

Des haies vives constituées de végétaux d'essence variés, destinées à mieux intégrer les dépôts et installations, doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

La bande non aedificandi définie autour de la route de la Mer, telle que reportée sur les plans de zonage, doit faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le caractère arboré de l'espace public. L'implantation d'enseignes ou de dispositifs publicitaires y est également interdite.

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

### **ARTICLE UI-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est non réglementé sur la zone UIc.

Le COS est limité à 0,5 sur les zones UIa et UImiR/miB.

Le COS est limité à 0,6 sur les autres zones UI.

En zone UI1, la Surface de plancher (SDP) constructible est la suivante : 80 000 m<sup>2</sup>.

En zone UI2, la Surface de plancher (SDP) constructible est la suivante : 20.000 m<sup>2</sup>.

Il est non réglementé pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE IV

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

# 1AU

#### Caractère de la zone et des sous zones :

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser générales à dominante d'habitat, qui pourront être ouvertes à l'urbanisation après aménagement des réseaux sur la zone, sous forme d'opérations d'ensembles ou individuelles, suivant les secteurs.

On distingue :

- **le secteur 1AUa**, à vocation principale d'habitat, qui sera urbanisé sous forme d'opérations d'ensemble cohérentes avec un plan global d'aménagement établi à l'échelle de la zone (ZAC Saint Vincent) et compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU. Le secteur 1AUa comprend deux sous-secteurs :
  - o le sous-secteur **1AUa1**, situé en périphérie de la zone, en interface avec les habitations existantes (notamment hauteurs limitées à 7,50 mètres) ;
  - o le sous-secteur **1AUa2**, situé au centre de la zone (notamment hauteurs limitées à 13,50 mètres)
- **le secteur 1AUb**, à vocation principale d'habitat, qui sera urbanisés sous forme d'une opération d'ensemble ou individuelle ;
- **le secteur 1AUc** correspond au camping de l'Estelle, à vocation d'hébergement touristique.

<b>SECTION I</b> <b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS</b>
--

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

- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ;
- les entrepôts non liés à des activités autorisées sur la zone ;
- les surfaces commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente par unité commerciale ;
- En 1AUa et 1AUb, les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article 1AU-2 suivant ;
- Les campings, les caravanings et le stationnement de caravanes, hormis en 1AUc ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;

- En 1AUc, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que le camping et le caravanning et les installations nécessaires au fonctionnement du terrain de camping caravanning ;
- Les carrières, ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Tout dépôt de débris, d'engrais et produits de traitement en quantité plus que suffisante, déversement d'eaux usées, de vinasses, d'huiles ou d'épandage de fumier ;
- La création, l'aménagement ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation, en application de la loi du 19 juillet 1976, et qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone.

## **ARTICLE 1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- En 1AUa :
  - o les constructions doivent être réalisées sous forme d'opérations d'ensembles, cohérentes avec un projet d'aménagement global établi à l'échelle du secteur, prenant en compte la haute valeur paysagère du site, et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU ;
  - o au minimum 30% du total des logements programmés dans le cadre des opérations doit être affecté à du logement locatif social ;
- En 1AUb, dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, 25% de la surface de plancher doit être affectée à du logement locatif aidé.

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

## **ARTICLE 1AU-3 ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Généralités**

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **3.2. Accès**

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite de couper un ou plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

### **3.3. Voirie**

Le tracé des voies nouvelles publiques ou privées (les accès à une opération d'ensemble privée, même fermés, sont considérés comme des voies privées) ouvertes à la circulation automobile, doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités de manière à se raccorder à la trame viaire existante.

Exceptionnellement, la création de voies en impasse pourra être admise à condition :

- En 1AUa : que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 m et qu'une aire de retournement soit réalisée ;
- En 1AUb et en 1AUc : lorsqu'il n'est pas possible de se raccorder au réseau viaire existant et à condition que leur linéaire soit inférieur à 50 m.

Ces opérations doivent toutefois prévoir des continuités piétonnes et ne pas enclaver les parcelles qui jouxtent l'opération.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine.

Dans les opérations d'ensemble, les voies de desserte à créer intégreront obligatoirement du stationnement longitudinal et des plantations d'arbres d'alignement.

## **ARTICLE 1AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### *4.2.1. Eaux usées*

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Pérois.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Selon la nature du projet, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, devront être réalisés par le maître d'ouvrage afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial annexé au PLU devront être respectées.

#### **4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes (y compris les paraboles) doivent être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et être intégrés dans le corps de la construction, ou à défaut dans le corps de la clôture.

### **ARTICLE 1AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. Règle générale :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif ou avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Les entrées des garages doivent être situés en recul de 5 m minimum par rapport à l'espace public ou aux voies principales de l'opération.

#### **6.2. Exceptions :** des implantations autres peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique avérée, qui peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies ou emprises publiques ;
- dans les secteurs 1AUa et 1AUc, où les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies ou emprises publiques ;
- pour les piscines enterrées : le bord franc du bassin des piscines enterrées devra se situer en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

### **ARTICLE 1AU-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. Règle générale :**

Les constructions pourront être édifiées jusqu'en limite séparative, à l'exception des limites extérieures des secteurs :

- dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble réalisés à l'échelle de chaque secteur ou sous-secteur ;
- ou dans le cadre de réalisation de constructions groupées.

Dans les autres cas, les constructions doivent obligatoirement être édifiées en retrait vis-à-vis des limites séparatives. Cette distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de cette limite séparative, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### **7.2. Exceptions :**

- pour une construction annexe par unité foncière, sous réserve que la hauteur totale de cette construction ne dépasse pas 3,50 m et que sa surface soit inférieure à 15 m<sup>2</sup> : cette construction pourra être édifiée jusqu'en limite séparative ;
- pour les piscines enterrées : le bord franc du bassin des piscines enterrées devra se situer en retrait de 1 m minimum vis-à-vis des limites séparatives ;
- l'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la localisation répond à une nécessité technique avérée.

## **ARTICLE 1AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

### **8.1. Règle générale :**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée  $L=H$ .

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture :  $L=H/2$ .

Dans tout les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

### **8.2. Exceptions :**

Non règlementé :

- pour les piscines enterrées ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU-9 EMPRISE AU SOL**

---

**En 1AUa** : l'emprise au sol des constructions dans l'ensemble du secteur est limitée à 60%.

**En 1AUb** : l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la surface parcellaire ;

**En 1AUc** : non règlementé.

---

## Article 1AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**En 1AUa**, la hauteur maximale des constructions, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au sommet, est limitée à :

- 7,50 mètres dans le sous-secteur 1AUa1 ;
- 13,50 mètres dans le sous-secteur 1AUa2.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes, etc...

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**En 1AUb et 1AUc** : la hauteur des bâtiments est limitée à 8,5 m au faîtage ou à 6,5 m au point le plus haut du toit terrasse, par rapport au terrain naturel.

---

## ARTICLE 1AU-11 ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1. Aspect général - parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Une recherche de parements en matériaux naturels est préconisée (bois, acier, terre, sable etc.).

Les enduits devront présenter une granulométrie fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants.

Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.

### 11.2. Couvertures :

#### 11.2.1. Dans l'ensemble de la zone 1AU :

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%. Les couvertures des toitures seront composées de tuiles canal de terre cuite de teinte claire, ou similaires. Les tuiles flammées sont interdites. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés dans la pente des toitures.

L'emploi de matériaux en verre est autorisé pour la couverture des terrasses, vérandas, verrières, ou la réalisation de puits de lumière. Dans ces cas, des pentes différentes pourront être admises ponctuellement.

Les terrasses sont autorisées en toiture.

#### 11.2.2. Exceptions :

Des formes et matériaux de couverture autres peuvent être admis afin de réaliser :

- des projets d'architecture contemporaine sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- des projets d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ou de mise en œuvre de dispositifs d'énergie renouvelable, à condition d'être intégrés à l'architecture du bâtiment ;



- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **11.3. Clôtures :**

Les matériaux et formes des clôtures doivent entrer en harmonie avec celles des parcelles voisines et le paysage environnant.

Les clôtures grillagées qui bordent l'espace public doivent être obligatoirement accompagnées de haies, de manière à ce qu'elles soient intégrées dans la végétation. Il s'agira de haies composées de végétaux d'essence variées.

La hauteur des clôtures en dur (murs, panneaux,...) est limitée à **2 mètres**, ~~sauf en 1AUa~~.

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres.

~~A l'exception des clôtures en pierres apparentes qui pourront rester sans parement, les clôtures en maçonnerie seront traitées en harmonie avec le bâtiment principal et enduites sur les deux faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, ...) est interdit.~~

## **ARTICLE 1AU-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. Stationnement des voitures**

#### *12.1.1. Conditions générales de réalisation*

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent article s'appliquent.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie, ainsi que les mouvements internes des véhicules dans les parkings, doivent être traités de manière à offrir en priorité une circulation sécurisée pour les piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies, ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de stationnement en plein air, les aires de stationnement devront être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux permettant aux piétons d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler avec le véhicule sur une autre place.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dimensions à prendre en compte pour une place de stationnement voiture sont de 5 m sur 2,5 m. Cette largeur sera portée à 3,30 mètres pour un parking «handicapé» et réduite à 2,25 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet.

Dans les opérations d'ensemble, les rez-de-chaussée des bâtiments situés en bordure de l'espace public ou des voies principales de l'opération, ne pourront pas être uniquement dédiés aux garages. Sera privilégié le stationnement alterné, sur le côté ou à l'arrière des façades principales.

#### 12.1.2. Nombre de places exigées

Nonobstant toutes dispositions législatives contraires, il est exigé au minimum :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
  - o 2 places de stationnement par logement, excepté dans le sous-secteur 1AUa2 ;
  - o uniquement dans le sous-secteur 1AUa2 : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cependant, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne pourra être exigé plus de :

- o 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux, résidences universitaires et hébergements de personnes âgées ;
- o 0,5 place de stationnement par logement locatif social, résidences universitaires et hébergements de personnes âgées, et 1 place de stationnement par logement pour les autres catégories de logements, lorsque ces derniers sont situés à moins de 500 m à pied d'une station de tramway offrant une bonne qualité de desserte ;
- Pour les constructions destinées aux commerces :
  - o une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - o La surface de l'emprise affectée au stationnement aérien ne peut excéder les trois quarts de la surface de plancher totale des bâtiments ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de l'établissement ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour deux unités d'hébergement ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé ;
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

#### **12.2. Stationnements des vélos**

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques.

Sont à prévoir :

- pour les habitations collectives : 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup> par local ;
- pour les bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup> par local.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, ...

## **ARTICLE 1AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. Espaces libres**

- En 1AUa, l'opération comportera au minimum 40% d'espaces libres, et 20% d'espaces en pleine terre végétalisée<sup>3</sup> ;
- En 1AUb : les surfaces parcellaires comporteront au minimum 60% d'espaces libres et 30% d'espace en pleine terre végétalisée<sup>3</sup> ;
- En 1AUc : les espaces libres devront être maintenus en espace en pleine terre végétalisée<sup>3</sup>.

### **13.2. Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés. Leur coupe pourra être admise à condition de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (force 14/16 au moment de la plantation) pour trois places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées préférentiellement avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, chaussées réservoirs, etc.).

Les espaces libres dégagés par les constructions individuelles et collectives sont à concevoir et à aménager dans les opérations d'ensemble dans le cadre du projet urbain.

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local. Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées. Les haies mono-végétales sont à éviter.

<b>SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

## **ARTICLE 1AU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

Les constructions neuves répondront à minima aux exigences imposées par la réglementation thermique des bâtiments en vigueur (art. L. 111-10 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que sur leurs arrêtés d'application).

---

<sup>3</sup> Ce qui signifie qu'au minimum 50% des espaces libres obligatoires sont maintenus en pleine terre végétalisée.

---

**ARTICLE 1AU 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

## CHAPITRE V

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUI

# 1AUI

#### Caractère de la zone :

La zone 1AUI recouvre des secteurs dédiés aux activités économiques qui sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble cohérentes avec un schéma d'aménagement global établi à l'échelle d'un ou plusieurs secteurs.

Elle intègre :

- un secteur 1AUIp, correspondant au secteur de la Pailletrice, qui peut accueillir des activités économiques diversifiées ;
- un secteur 1AUI2 correspondant à une partie de la ZAC du Parc d'Activités de l'Aéroport modifiée et renommée « ZAC ODE Acte 1 » : qui peut accueillir des activités diversifiées, à dominante commerce et tertiaire.

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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

Sont interdites :

- les constructions et installations destinées à l'habitation sauf celles qui sont admises aux conditions de l'article 1AUI-2 suivant ;
- **en 1AUI2**, les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux exploitations agricoles ou forestières, aux entrepôts ;
- **en 1AUIp**, toute construction nouvelle, sauf les équipements d'infrastructure d'intérêt public et ouvrages liés ;
- les travaux d'entretien, de rénovation et d'extension du bâti existant, dont la destination n'est pas conforme aux installations et constructions autorisées ;
- le stationnement isolé des caravanes, quelque soit la durée du stationnement, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les campings et caravanings ;
- les dépôts de matériaux de récupération, notamment de vieilles ferrailles, vieux chiffons, vieux pneus... ;
- les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

## **ARTICLE 1AUI-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions ou installations nouvelles sont admises à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, cohérente avec un schéma d'aménagement global établi à l'échelle d'un ou plusieurs secteurs. Les conditions de desserte et d'équipements de l'opération d'ensemble (voirie, accès, réseaux, assainissement, équipements divers...) doivent être suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- Les aménagements des constructions existantes pour un usage d'habitation ou de commerce sont admis uniquement en 1AUIp et à condition qu'il n'y ait pas d'extension au-delà des murs extérieurs ;
- Les secteurs affectés par le bruit des grandes infrastructures de transport terrestres telles que définis par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2001 et reportés sur les plans de zonage et en annexe du PLU, devront respecter les prescriptions visant à réduire ces nuisances, conformément aux dispositions des textes en vigueur.

<h2><b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b></h2>
--

### **ARTICLE 1AUI-3 ACCES ET VOIRIE**

---

L'ensemble des voies et espaces collectifs, y compris ceux résultant de l'aménagement interne des secteurs de construction, doit rester accessible au public et peut être utilisé pour désenclaver ou aménager les zones contiguës aux zones d'activités.

Les accès et les voiries, tant publics que privés, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tant par leurs caractéristiques géométriques que techniques.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **ARTICLE 1AUI-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

L'implantation et la cote de plancher des constructions doivent être étudiées pour assurer le raccordement gravitaire des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales aux réseaux publics.

#### *4.2.1. Eaux usées*

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Pérois.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

### **4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### **4.4. Ordures ménagères et déchets**

Des locaux spécifiques doivent permettre un stockage des ordures ménagères et des déchets en attente d'évacuation.

## **ARTICLE 1AUI-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Le découpage des secteurs en lots ne doit pas aboutir à la création de délaissés non constructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

## **ARTICLE 1AUI-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. Dispositions générales :**

L'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique avérée.

### **6.2. Dispositions particulières applicables à la zone 1AUI2 :**

Les constructions doivent être édifiées en recul, tel que représenté sur les plans de zonage :

- de 25 m minimum par rapport à l'axe de l'avenue Georges Frêche ;
- de 15 m minimum par rapport à l'axe de la RD172 ;
- de 15 m minimum par rapport à l'axe de la RD21E6.

### **6.3. Dispositions particulières applicables à la zone 1AUIp :**

Les constructions doivent être édifiées en recul, tel que représenté sur les plans de zonage :

- de 35 m minimum par rapport à l'axe de l'avenue Georges Frêche ;
- de 15 m minimum par rapport à l'axe de la RD172.

#### **ARTICLE 1AUI-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à 5 m.

Cette distance peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex murs coupe feu).

#### **ARTICLE 1AUI-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Cette distance peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex murs coupe feu).

#### **ARTICLE 1AUI-9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

#### **Article 1AUI-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée depuis le terrain naturel, avant tout travaux.

Disposition particulière applicable à la zone 1AUI2

La hauteur n'est pas réglementée, sans pouvoir dépasser la cote 46m NGF.

#### **ARTICLE 1AUI-11 ASPECT EXTERIEUR**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de leur site d'implantation. Afin de préserver le parti de composition du secteur, toute construction, installation et aménagement extérieur doit respecter les prescriptions suivantes :

##### **Volumes**

Les volumes doivent exprimer l'articulation des divers éléments du programme, tout en constituant une composition simple, cohérente et harmonieuse dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades.

##### **Toitures**

Les couvertures plates, à faible pente ou comportant un chéneau encaissé doivent être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis toutes vues de l'espace



public. Les chéneaux, gouttières et descente d'eaux pluviales doivent être correctement intégrés à la construction. Ces couvertures peuvent également être végétalisées.

Les couvertures en pente doivent se raccorder harmonieusement avec les plans de façade par un traitement des rives latérales et d'égout.

### **Façades**

Toutes les façades, y compris en pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural et d'aspect, même en limite séparative.

### **Ouvrages techniques**

L'ensemble des volumes des abris, appareils et gaines techniques, notamment d'extraction et de climatisation, quelle que soit leur localisation, doit être correctement intégré dans la conception architecturale et pourra nécessiter à cet effet, la réalisation d'une carrosserie spéciale.

### **Matériaux**

L'utilisation, dans un même lot, de différentes techniques de construction n'est admise que sous réserve d'une bonne coordination des volumes et des matériaux les uns par rapport aux autres.

L'aspect des matériaux de couverture sera l'objet d'une attention particulière, afin de ne pas dévaloriser la perception aérienne générale de l'opération.

En ce qui concerne les panneaux publicitaires et les enseignes, ces dispositifs doivent respecter les dispositions des articles L581-1 à L581-45 du code de l'environnement ainsi que ses textes d'application.

### **Clôtures et portails**

Toute cour de service ou aire de stockage doit être étanche à la vue, depuis les voiries et espaces publics.

Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique de la façade d'accès au bâtiment. Cet espace devrait être traité préférentiellement dans un esprit de continuité avec l'espace public.

### **Energie renouvelable**

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés et doivent être intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

## **ARTICLE 1AUI-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

### **12.1. Dispositions générales**

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

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

### **12.2. Dispositions particulières applicables au secteur 1AUIp.**

Réservations minimales de places de stationnement :

- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des employés et des visiteurs, pour les véhicules de livraison, de transport et de service, pour les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ;
- pour les constructions destinées à l'habitation en 1AUIp : 2 places par logement ;
- pour les constructions destinées aux bureaux : une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher ;
- pour les constructions destinées aux commerces :
  - o une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - o la surface de l'emprise au sol affectée au stationnement aérien ne peut excéder les trois quarts la surface de plancher totale des bâtiments.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre ceux réservés au personnel.

## **ARTICLE 1AUI-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions particulières applicables à la zone 1AUIp :**

#### 13.1.1. Espaces libres

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, doivent représenter au minimum 20% de la surface de la parcelle.

#### 13.1.2. Plantations

Les arbres existants doivent être préservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des arbres de même qualité paysagère et à proximité.

Les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> ou pour 4 places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, chaussées réservoirs, etc.), sauf impossibilité technique.

Les clôtures donnant sur les voies et espaces publics doivent être doublées d'une haie vive d'essences végétales variées.

Des haies vives constituées de végétaux d'essence variés, destinées à mieux intégrer les dépôts et installations, doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local. Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées. Les haies mono-végétales sont à éviter.

<b>SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**ARTICLE 1AUI-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

En zone 1AUI2, la Surface de plancher (SDP) constructible est la suivante : [110.000 m<sup>2</sup>](#).

Non règlementé en 1AUIp.

---

**ARTICLE 1AUI 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

Les constructions répondront à minima aux exigences imposées par la réglementation thermique des bâtiments en vigueur.

---

**ARTICLE 1AUI 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

## CHAPITRE VI

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 0AU

# 0AU

#### Caractère de la zone

La zone 0AU est une zone non constructible, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU, en attente de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements.

Elle correspond à la zone du Méjean.

### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE 0AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- l'extension mesurée des bâtiments existants sans changement de destination ;
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

#### ARTICLE 0AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

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

#### ARTICLE 0AU-3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries, tant publics que privés, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tant par leur caractéristiques géométriques que techniques.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

---

**ARTICLE 0AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 0AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 0AU-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 0AU-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 0AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 0AU-9 L'EMPRISE AU SOL**

---

Sans objet.

---

**Article 0AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 0AU-11 ASPECT EXTERIEUR**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 0AU-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

Il doit être aménagé les surfaces nécessaires aux opérations envisagées.

---

**ARTICLE 0AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement.

<b>SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**ARTICLE 0AU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

---

**ARTICLE 0AU 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 0AU 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE VII

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N



#### Caractère de la zone :

Les zones naturelles sont dites zone N. Elles sont destinées à assurer la sauvegarde de sites naturels, paysages et écosystèmes.

On distingue trois sous secteurs spécifiques :

- Nf, correspondant à la zone de l'aéroport ;
- Nt, pouvant accueillir des équipements publics ainsi qu'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- NL, recouvrant la zone du port et du chenal et l'entrée de ville Sud de Pérols. Cette zone est réservée aux activités d'exploitation et d'animation du port, ainsi qu'aux projets de développement portuaires et de valorisation de l'entrée de ville.

La zone N est en partie concernée par les risques naturels d'inondation : aléa submersion marine et ruissellement pluvial. A ce titre, elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) qui est annexé au dossier de PLU. Sur les secteurs concernés par les risques d'inondation, les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux prescriptions des documents réglementaires en vigueur (PPRi) ainsi que de l'aléa connu lors de procédure de révision de PPRi. Dans ce cas, l'avis conforme de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer sera requis.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles qui sont admises aux conditions fixées à l'article N-2 suivant.

#### ARTICLE N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur dans les zones soumises aux risques d'inondation (PPRi et PAC de l'Etat relatif aux aléas submersion marine et ruissellement pluvial) :

- les aménagements et la réhabilitation des constructions existantes à usage d'habitat, sans extension au-delà du volume bâti existant et sans changement de destination ;



- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif permettant d'améliorer la sécurité, l'accessibilité, la protection du site et sa mise en valeur, ainsi que le développement des activités de loisirs de plein air ;
- dans l'emprise nécessaire au fonctionnement du canal de Rhône à Sète, les équipements et travaux de terrassement, les chambres de dépôts existantes, les installations de chantiers, les équipements d'infrastructure, les dragages et les ouvrages liés à l'activités fluviale et des affaires maritimes ;
- en Nt, les constructions, installations et aménagements destinés aux services publics, aux services d'intérêt collectif (notamment les installations existantes de stockage et de traitement des déchets) et permettant les activités de loisirs de plein air ;
- en Nf, sont seulement admis les équipements, installations et constructions techniquement liés à l'activité de l'aéroport ;
- En NL :
  - o les aménagements liés à la valorisation paysagère du site, sans constructions et sans hébergement de population, même temporaire ;
  - o les activités existantes de tourisme fluvial, ainsi que les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.
- Les installations ou constructions ne doivent pas générer un impact négatif sur la perception et la mise en valeur des bâtiments ou sites d'intérêt identifiés au titre de l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de nouvel accès direct sur les routes départementales est interdite.

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

#### **4.1. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

## **4.2. Assainissement**

### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Pérois.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, en particulier pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial annexé au PLU devront être respectées.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 75 m de part et d'autre de la RD21 et RD66, tel que représenté sur les plans de zonage ;
- 15 m de part et d'autres de l'axe des autres voies.

L'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique avérée.

---

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

---

L'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique avérée.

---

**ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

**Article N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions ou aménagements autorisés devront présenter une harmonie avec les constructions préexistantes sur le site, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Une recherche de parements en matériaux naturels est préconisée (bois, acier, terre, sable etc.).

Les enduits devront présenter une granulométrie fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants. Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.

Les couvertures des toitures seront composées de tuiles canal de terre cuite de teinte claire, ou similaires. Les tuiles flammées sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%. Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume. Les terrasses partielles et accessibles sont autorisées en toiture.

Les clôtures entreront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront accompagnées de végétaux d'essences variées (haies paysagères) et devront admettre une transparence hydraulique.

---

**ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

---

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

---

La végétation existante doit être préservée ou en cas d'impossibilité remplacée par des végétaux équivalents.

En Nf et Nt, des haies vives constituées de végétaux d'essence variés, destinées à mieux intégrer les dépôts et installations, doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> ou par tranche de 4 places de stationnement.

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, chaussées réservoirs, etc.).

### **SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION Du SOL**

---

#### **ARTICLE N-14      POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE N 15      LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE N 16      LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.