

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

COMMUNE DE MAUBEC



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

4 – Zonage et Règlement

Réalisé par :



Parc d'Activité "Point Rencontre" - 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du POS	23 janvier 1993	3 octobre 1994	1 6 novembre 1996
1 ^{ère} modification du POS			16 novembre 2001
2 ^{ème} modification du POS			26 février 2005
3 ^{ème} modification du POS			31 mars 2006
4 ^{ème} modification du POS			29 janvier 2010
Elaboration du PLU	10 avril 2008	18 janvier 2012	6 février 2013
1 ^{ère} modification du PLU			Janvier 2017

Cachet de la mairie :

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	12
Dispositions applicables à la ZONE Ua.....	13
Dispositions applicables à la ZONE Ub.....	20
Dispositions applicables à la ZONE Uc.....	28
Dispositions applicables à la ZONE Ud.....	38
Dispositions applicables à la ZONE Ue.....	46
Dispositions applicables à la ZONE Ux.....	54
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	62
Dispositions applicables à la ZONE AUx.....	63
Dispositions applicables à la ZONE 1AUb.....	70
Dispositions applicables à la ZONE 1AUc.....	77
Dispositions applicables à la ZONE 1AUx.....	84
Dispositions applicables à la ZONE 2AU.....	91
Dispositions applicables à la ZONE 2AUv.....	94
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	100
Dispositions applicables à la ZONE A.....	101
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	108
Dispositions applicables à la ZONE N.....	109
ANNEXE 1 – SCHEMAS PRESENTANT LES CARACTERISTIQUES MINIMALES DES TERMINAISONS DES VOIES EN IMPASSE DANS LES ZONES SOUMISES AU RISQUE FEU DE FORET	116
ANNEXE 2 – BATIMENTS AGRICOLES D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME.....	118

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maubec		
Nom du fichier	règlement de la modification n°1 du PLU de Maubec	
Version	janvier 2017	
Rédacteur	Lucas Chazel	
Vérificateur	Véronique Coquel	
Approbateur	Véronique Coquel	

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Maubec.

2 – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de Maubec couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

A - Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- Zone Ua : Cœur du vieux et du nouveau village de Maubec
- Zone Ub : Premières extensions urbaines du nouveau village de Maubec et cœur du hameau de Coustellet
- Zone Uc : Extensions de type pavillonnaire du vieux et du nouveau village de Maubec, ainsi que du hameau de Coustellet
- Zone Ud : Secteurs pavillonnaires en périphérie du nouveau village de Maubec
- Zone Ue : Secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif au niveau du vieux et du nouveau village de Maubec, ainsi que du hameau de Coustellet
- Zone Ux : Secteurs à vocation d'activités économiques au niveau du hameau de Coustellet

B - Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- Zone AUx : Secteur « Gautières-Coustellet » à vocation d'activités artisanales et de bureaux au Sud du hameau de Coustellet, dans lequel de nombreuses habitations préexistent. La totalité du secteur n'est pas raccordée à l'assainissement collectif mais est destinée à l'être.
- Zone 1AUb : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, au Sud du cœur du nouveau village de Maubec – lieu-dit « Clos de l'Appie »
- Zone 1AUc : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, au Nord-Ouest du nouveau village de Maubec – lieu-dit « Le Clos de Saint-Peyre »
- Zone 1AUx : Secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques, au Sud-Est du hameau de Coustellet – lieu-dit « Gautières »
- Zones 2AU : Secteurs à urbaniser à plus long terme, au Sud du cœur du nouveau village de Maubec – lieu-dit « Clos de l'Appie »
- Zones 2AUa : Secteurs en grande partie bâtis au Sud la Montagnette, non desservis par l'assainissement collectif, mais destinés à l'être à terme – lieux-dits « Bouteiller », « Le Devens » et « Les Royères du Prieuré »
- Zone 2AUh : Secteur à urbaniser à plus long terme à vocation d'hébergement hôtelier, au Nord-Ouest du nouveau village de Maubec – lieu-dit « Bagnol »
- Zone 2AUv : Secteur à urbaniser à plus long terme à vocation principale d'habitat, au Nord du cœur du vieux village de Maubec

C - Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

- Zone A : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Zone Ap : secteurs agricoles de part et d'autre du vieux village de Maubec et de la Montagnette, présentant de forts enjeux paysagers.

D - Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

- Zone N : secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Zone Nt : Secteur correspondant au camping existant au Sud du vieux village de Maubec.

3 – Travaux sur des constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées dans le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour effet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la non-conformité de cette construction.

4 – Dispositions applicables en zone de risque Inondation

Secteurs indicés « i1 » - hachures oranges sur le plan de zonage : **lit mineur et lit moyen du Coulon-Calavon** et lieudits « Bouteiller » et « Jardins », par remontée de nappe – zones du PLU concernées : **zone N**

Secteurs indicés « i2 » - hachures bleues sur le plan de zonage : **lit majeur et lit majeur exceptionnel du Coulon-Calavon** et lieudits « Bouteiller » et « Jardins », par remontée de nappe – zones du PLU concernées : **zones Ucah, 2AUa, A/Ah/Ap et N/Nt**

4.1 - Dispositions communes aux secteurs « i1 » et « i2 »

Sont interdits :

- les sous-sols, dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments liés à la gestion de crise
- les remblaiements et exhaussements de sol.

De plus, une bande de sécurité de 50 à 100 m sera rendue inconstructible à l'arrière des digues et remblais.

4.2 - Dispositions relatives aux secteurs « i1 »

Les constructions nouvelles sont interdites.

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- la surélévation à l'étage des habitations existantes, sans création de nouveau logement
- l'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² d'une construction existante, nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage
- peuvent également être admis sous les conditions énoncées ci-après :

- la surélévation à l'étage des constructions à usage d'activité ou de stockage,
- la surélévation à l'étage des établissements recevant du public,

Ces surélévations et changements de destination seront admis sous réserve :

- qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil,
- qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges...).

4.3 - Dispositions relatives aux secteurs « i2 »

Concernant les constructions nouvelles, seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus ils ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
- les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole, hors habitat et élevage – uniquement dans les zones A/Ah.

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation, sans création de logement, sauf dans les zones A/Ah/Ap. De plus, les planchers à créer devront être situés au-dessus de la côte de référence, à savoir à minima 0,70 m au-dessus du terrain naturel (TN).
- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, sans création de logement, dans les zones A/Ah/Ap. De plus, les planchers à créer devront être situés au-dessus de la côte de référence, à savoir à minima 0,70 m au-dessus du terrain naturel (TN).
- peuvent également être admis sous les conditions énoncées ci-après :
 - l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activités ou de stockage,
 - l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des établissements recevant du public,
 - le changement de destination des constructions existantes, sauf en zones A/Ah/Ap et N/Nt

Ces extensions, surélévations, et changements de destination seront admis sous réserve :

- qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil,
- qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges...)
- que les planchers à créer soient situés au-dessus de la côte de référence, à savoir à minima 0,70 m au-dessus du terrain naturel (TN)..

5 – Dispositions applicables en zone de risque Feu de Forêt

Secteurs indicés « f1 » - zone d'aléa très fort : massif du petit Luberon et formations boisées s'y rattachant
– zone du PLU concernée : **zone N**

Secteurs indicés « f2 » - zone d'aléa fort : camping existant au pied du massif du petit Luberon – zone du PLU concernée : **zone Nt**

Secteurs indicés « f3 » - zone d'aléa moyen : formations boisées isolés (disjointes du massif du Petit Luberon) et ripisylve du Calavon – zones du PLU concernée : **zones Ua, Uc, Ud, 2AUv, 2AUa et N**

5.1 - Dispositions communes aux secteurs « f1 », « f2 » et « f3 »

Les constructions et installations autorisées en application des paragraphes 5.2, 5.3 et 5.4 ci-dessous ne sont admises que sous réserve du respect des dispositions suivantes :

5.1.1 - Accès routier :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieur ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distante de moins de 300 mètres les unes des autres.
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles des schémas annexés au présent règlement.

Les constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

5.1.2 - Défense contre l'incendie

Les voies de desserte visées à l'article 5.1.1 doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 200 mètres ou 300 mètres et alimentés par des canalisations telles que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1000 litres/minute chacun. L'inter distance est ramenée à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain.

A défaut – sauf en zone Urbaines (U) ou A Urbaniser (AU) -, il pourra être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau publique de 30 m³ située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve de 120 m³ pour des ensembles de 5 constructions maximum.

Selon la taille et la destination des constructions concernées, il pourra être imposé que ces réserves soient d'une capacité supérieure à la capacité indiquée ci-dessus.

5.1.3 - Aspect extérieur des constructions

Ouvertures - Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

Couvertures - La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

5.1.4 – Débroussaillage et plantations

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues..., sont obligatoires :

- sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux...
- sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'arrêté préfectoral du 1^{er} mars 2004.

La plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

5.2 - Dispositions relatives au secteur « f1 »

Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière,
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics, sous réserve qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement de destination ni création de nouveau logement, des constructions existantes d'une surface de plancher initiale de 80m² minimum au 20 novembre 1990 – arrêté du PIG relatif à l'occupation des sols dans les zones soumises à des risques de feux de forêt - et non liés et nécessaires à une exploitation forestière, ou au fonctionnement des services publics, à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par extensions successives de dépasser les seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension maximale autorisée
80 m ² à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de surface de plancher après extension(s)
120 m ² à 200 m ²	+ 20m ² de surface de plancher
A partir de 201 m ²	+10% de la surface de plancher existante à la date de référence

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

En cas d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de constructions existantes que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées ci-dessus interdisent les changements de destination des constructions existantes.

5.3 - Dispositions relatives au secteur « f2 »

Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du camping existant, sans que celle-ci n'aient pour effet d'augmenter sa capacité d'accueil à la date d'approbation du PLU,
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics, sous réserve qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement de destination ni création de nouveau logement, des constructions existantes d'une surface de plancher initiale de 80m² minimum au 20 novembre 1990 – arrêté du PIG relatif à l'occupation des sols dans les zones soumises à des risques de feux de forêt - et non liés et nécessaires à une exploitation forestière, ou au fonctionnement des services publics, à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par extensions successives de dépasser les seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension maximale autorisée
80 m ² à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de surface de plancher après extension(s)
120 m ² à 200 m ²	+ 20m ² de surface de plancher
A partir de 201 m ²	+10% de la surface de plancher existante à la date de référence

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

Ne peuvent être qualifiés de constructions existantes que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées ci-dessus interdisent les changements de destination des constructions existantes.

5.4 - Dispositions relatives au secteur « f3 »

Les constructions et installations autorisées par le présent règlement ne sont admises que sous réserve du respect des dispositions du titre 1.

6 – Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

7 – Définition de l'emprise au sol maximale des constructions (articles 9 du présent règlement)

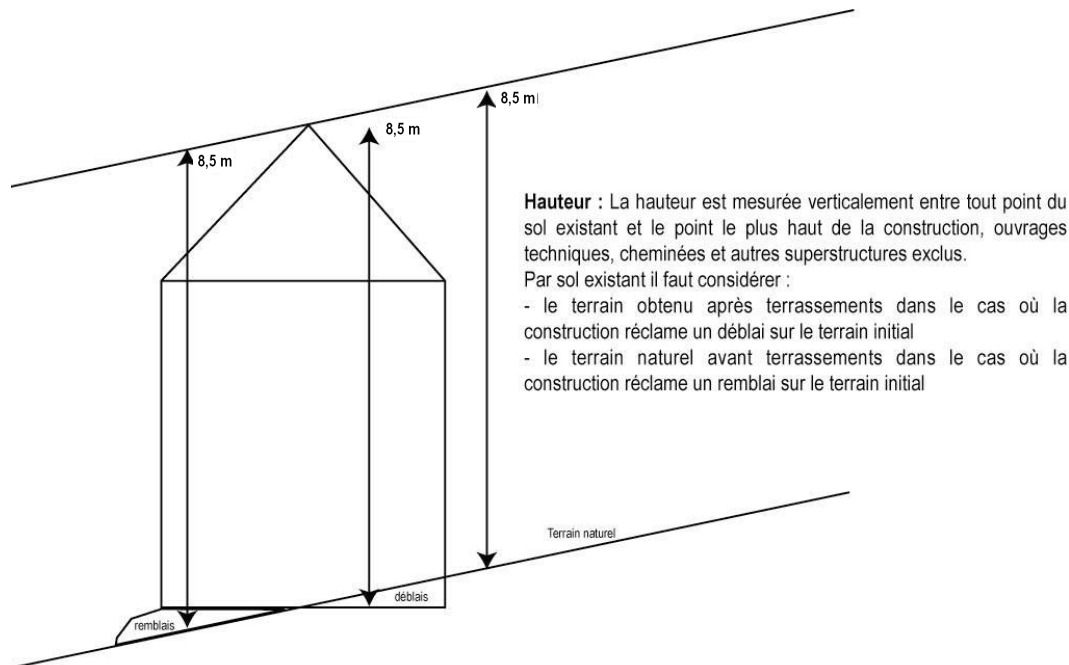
Conformément aux dispositions de l'article R.420-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol maximale des constructions éventuellement imposée au sein du présent règlement correspond :

- à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus,
- rapportée à la surface de l'unité foncière de la zone concernée.

8 – Définition de la hauteur maximale des constructions (articles 10 du présent règlement)

Les articles 10 du présent règlement fixent la hauteur maximale des constructions. Celle-ci est mesurée à partir du sol naturel initial de l'unité foncière - avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussement, et après les éventuels travaux d'affouillement nécessaires à la réalisation des travaux - jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse) et/ou jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus (antennes, paratonnerres, souches de ventilation...).

Calcul des hauteurs (exemple avec réglementation de la hauteur jusqu'au faîtage)



9 - Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme

- la destruction ou la démolition d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti ou paysager identifié en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme est interdite.
- tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ou un ensemble du patrimoine bâti ou paysager, identifié en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.

10 – Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

La D2, la D900 et le projet de déviation de la D900 sont classées voies bruyantes de catégorie 3 et la route de Robion en voie bruyantes de catégorie 4 par l'arrêté préfectoral du 2 février 2016 (largeur de la zone affectée par le bruit : 100 m à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche pour les catégories 3 et 30 m pour les catégories 4).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

11 – Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

Le hameau de Coustelllet est traversé par un pipeline, dont le tracé indicatif est reporté au plan de zonage du PLU.

Outre l'institution de Servitudes d'Utilité Publique (SUP), cette canalisation présente des risques potentiels qui donnent lieu à la réalisation d'études de sécurité (par leurs gestionnaires) afin notamment d'assurer au mieux la prévention de ce risque technologique et la protection des personnes qui pourraient y être exposées.

Des études de danger ou de sécurité définissent trois types de zones, normalement fixées par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels des installations classées soumises à autorisations :

- **zone de dangers significatifs pour la vie humaine (DS)** avec des effets irréversibles – **25 m** de part et d'autre de la canalisation : obligation d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de catégorie de la canalisation dont il a la gestion, en mettant en œuvre les dispositions compensatoires éventuelles
- **zone de dangers graves pour la vie humaine (DG)** avec effets létaux – **15 m** de part et d'autre de la canalisation : proscription de la construction ou de l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- **zone de dangers très graves pour la vie humaine (DTG)** avec effets létaux significatifs – **10 m** de part et d'autre de la canalisation : proscription de la construction ou de l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

« La zone **Ua** correspond aux noyaux urbains originels du vieux et du nouveau village de Maubec. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions, une densité importante et une typologie traditionnelle des constructions. La zone Ua compte le sous-secteur **Ua1** correspondant au vieux village de Maubec ».

La zone Ua est concernée par la **protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune** (L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – Cf. Dispositions générales – paragraphe 9

La zone Ua est en partie concernée par le risque **Feu de Forêt** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 5

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article Ua 2
- la pratique du camping ou du caravaning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

ARTICLE Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ua 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En bordure des voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre. Pour assurer cette continuité, la construction peut enjambrer un passage ou être reliée à une limite séparative latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...)

Si par application de l'article Ua 6 une construction s'établit en recul par rapport à l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects de fond de parcelle peuvent être édifiés sans adaptation.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- les piscines, sous réserve qu'elles soient réalisées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- les annexes aux constructions autorisées dans la zone sur une limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres
- les constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles respectent par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au-delà de la bande de 15 mètres définie à l'article Ua 6, les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE Ua 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur relative :

La hauteur à l'égout de toiture de toute construction devra être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.

2 – Hauteur absolue

Les faîtages des constructions doivent s'inscrire sous l'enveloppe générale des toitures de la zone Ua.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades environnantes.

Les traitements de façades neuves autorisés sont les suivants :

- pierre appareillée,
- enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie)
- béton teinté ou béton peint.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

En cas de réhabilitation, les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles en position discrète.

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel : volets à lame contrariées, à cadres ou persiennes.

Les menuiseries doivent être en bois, peintes et non vernies (elles ne peuvent être laissées en bois apparent).

Toitures

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal et de teintes vieillies.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les couvertures se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons.

Les toitures-terrasses en « souleion » sont admises sous réserve :

- d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture
- d'être réalisées en respectant un recul minimal d'2,5 m par rapport à l'égout de toiture

Les fenêtres de toit (velux par exemple) sont autorisées sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la toiture.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture. De plus, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public dans le sous-secteur Ua1.

Ouvrages en saillie

L'ajout de balcon sur des bâtiments existants est interdit pour les façades donnant sur rue.

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être de forme simple parallélipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites de la même manière que la construction qui la supporte.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les corniches, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.

A l'alignement des voies, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,70 m et peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le cas où un talus existe :

- soit le propriétaire réalise une clôture en maçonnerie pleine ; à ce titre, la hauteur du talus devra être prise en compte dans la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,70 m.
- soit le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Abords et aménagements divers

Les garde-corps doivent être de forme simple et réalisés en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les garde-corps en bois sont interdits.

Les vérandas ne sont autorisées que si elles ne sont pas perceptibles depuis l'espace public.

Les compteurs doivent être encastrés.

ARTICLE Ua 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement 25 m² de surface de vente

PLU Maubec – Zone Ua

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE Ua 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

« La zone **Ub** correspond aux premières extensions urbaines du nouveau village de Maubec, ainsi que du cœur du hameau de Coustellet. Elle est caractérisée par une vocation mixte (habitat, commerces, équipements...) et par une densité intermédiaire entre les noyaux originels denses et les extensions de type pavillonnaire. La zone Ub compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **Uba** : secteur « Les Serres - Les Reys », non desservi par l'assainissement collectif
- sous-secteur **Ubh** : secteur « Bagnol », sur lequel la nappe phréatique est proche du sol et impliquant une hauteur minimale de plancher à respecter par rapport au sol naturel
- sous-secteur **Ub1h** : cœur du hameau de Coustellet, dans lequel sont établies des règles spécifiques d'implantation en bordure de la D900 et de la D2, ainsi que des dispositions liées à l'aléa ruissellement des eaux identifié sur ce secteur (impliquant une hauteur minimale de plancher à respecter par rapport au sol naturel). Le sous-secteur Ub1h est en partie concerné par l'**aléa inondation** (la délimitation et la modélisation de l'aléa seront affinées dans le cadre du futur PPRI). Toute demande d'urbanisme devra prendre en compte et respecter la connaissance la plus actualisée de l'aléa. »

La zone Ub est concernée par la **protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune** (L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – Cf. Dispositions générales – paragraphe 9

La zone Ub est en partie concernée par le **Classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 10

La zone Ub est en partie concernée par le **risque Inondation – nappe phréatique/ruissellement**

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article Ub 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Aléa remonté de nappe phréatique

Dans le sous-secteur Ubh :

Le plancher inférieur des constructions autorisées dans la zone doit être réalisé à au moins 0,80 m au-dessus du sol naturel.

Aléa ruissellement des eaux

Dans le sous-secteur Ub1h :

Le plancher inférieur des constructions autorisées dans la zone doit être réalisé à au moins 0,40 m au-dessus du sol naturel.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie

1 - Accès

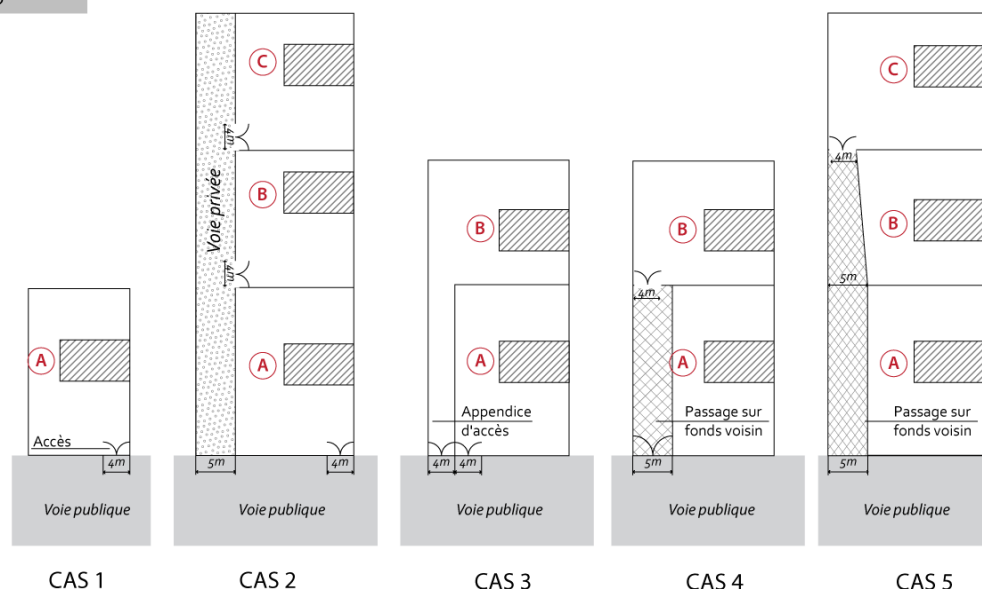
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4).
- Dans le cas de 1 construction réalisée en double front, la largeur de cette voie est de 4 m. (cas 3).
- Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 5 m. (cas 2).
- A partir de 3 constructions réalisées en double front et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 5 m (cas 5).
- Au-delà de 4 logements, une aire de retournement sera créée, répondant aux critères de sécurité.

Sché. 3



Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

De plus, dans le sous-secteur Uba :

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau

En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel, en respectant un débit de fuite maximal de 13l/s/ha de surface aménagée. Afin de respecter les débits de fuites ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

De plus, dans le sous-secteur Ubh :

La réalisation de fossés et puits d'infiltration peut être demandée, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du PLU.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Ub5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 5 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

De plus, dans le sous-secteur Ub1h :

Le long de la D900 et de la D2, les constructions doivent s'implanter dans l'alignement des constructions existantes en bordure de la D900 et de la D2.

ARTICLE Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui doivent être réalisées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Par rapport aux limites séparatives :

- dans une marge de 4 mètres, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit enveloppe composé successivement :
 - ...d'une verticale de hauteur de 4 mètres sur la limite séparative
 - ...d'une oblique élevé au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur de 6 mètres en limite de cette marge.

ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades environnantes.

Le traitement des façades neuves autorisé est l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie).

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

En cas de réhabilitation, les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles en position discrète.

Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel : volets à lame contrariées, à cadres ou persiennes.

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être implanté parallèlement aux courbes de niveau.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes vieillies.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

L'ajout de balcon sur des bâtiments existants est interdit pour les façades donnant sur rue.

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites de la même manière que la construction qui la supporte.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être intégrées aux constructions ou enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.

A l'alignement des voies, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,70 m et peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte.

- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le cas où un talus existe :

- soit le propriétaire réalise une clôture en maçonnerie pleine ; à ce titre, la hauteur du talus devra être prise en compte dans la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,70 m.
- soit le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Abords et aménagements divers

Les garde-corps doivent être de forme simple et réalisés en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les garde-corps en bois sont interdits.

Les compteurs doivent être encastrés.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE Ub 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée. De plus, en cas de réalisation d'une opération d'ensemble portant sur plus de 5000m² ou comptant 10 lots ou plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100m² de surface de plancher créée entamée (dont au moins la moitié pour le stationnement de vélos)
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée. De plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100 m² de surface de plancher créée entamée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement 25 m² de surface de vente
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE Ub 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Au moins 25% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace végétalisé et planté.

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

3 - Espaces Boisés Classés (EBC)

Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage sont interdits.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

« La zone **Uc** correspond aux extensions de type pavillonnaire du vieux et du nouveau village de Maubec, ainsi que du hameau de Coustellet. Elle est caractérisée par une vocation principale d'habitat. La zone Uc compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **Uca** : secteurs « Bagnol » et « Clos de la Grange de Monsieur Viau » respectivement au Nord-Ouest et au Nord du nouveau village de Maubec, non desservis par l'assainissement collectif.
- sous-secteur **Ucah1** : secteurs « Bouteiller – Le Jardin – Les Devens – Les Jardins », entre la Montagnette et le Luberon, non desservis par l'assainissement collectif, sur lesquels la nappe phréatique est proche du sol et soumis l'aléa ruissellement des eaux (impliquant une hauteur minimale de plancher à respecter par rapport au sol naturel).
- sous-secteur **Ucah2** : secteur « Royères - Estang », sur lequel la nappe phréatique est proche du sol et impliquant une hauteur minimale de plancher à respecter par rapport au sol naturel.
- sous-secteur **Ucb** : secteur « Le Viol », non desservi par l'assainissement collectif et sur lequel une bande d'implantation des futures constructions est définie au plan de zonage pour des enjeux paysagers.
- sous-secteur **Uc1h** : secteur du hameau de Coustellet, dans lequel sont établies des règles spécifiques liées à l'aléa ruissellement des eaux identifié sur ce secteur (impliquant une hauteur minimale de plancher à respecter par rapport au sol naturel). Le sous-secteur Uc1h est en partie concerné par l'aléa inondation (la délimitation et la modélisation de l'aléa seront affinées dans le cadre du futur PPRI). Toute demande d'urbanisme devra prendre en compte et respecter la connaissance la plus actualisée de l'aléa. »

La zone Uc est en partie concernée par le risque **Inondation** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 4

La zone Uc est en partie concernée par le risque **Feu de Forêt** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 5

La zone Uc est concernée par la **protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune** (L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – Cf. Dispositions générales – paragraphe 9

La zone Uc est en partie concernée par le **Classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 10

La zone Uc est en partie concernée par le **risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 11

La zone Uc est en partie concernée par le **risque Inondation – nappe phréatique/ruissellement**

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article Uc 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

ARTICLE Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les sous-secteurs Uca, Ucah1, Ucah2, Ucb et Uc1h :

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

De plus, dans la zone Uc – secteur « Le Laquais » :

- les constructions non mentionnées à l'article Uc 1 sont autorisées sous réserve du respect des dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur le secteur,

De plus, dans les sous-secteurs Ucah1 et Ucb :

- les constructions autorisées dans la zone, ainsi que leurs annexes, doivent s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation définies au plan de zonage.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et situées en dehors des bandes d'implantation définies au plan de zonage, sous réserve du respect des dispositions liées au risque Inondation – Cf. Dispositions générales – paragraphe 4
- aux piscines et aux annexes techniques liées, qui doivent respecter les dispositions des articles Uc 6 à Uc 8.

Aléas remonté de nappe phréatique et ruissellement des eaux

Dans le sous-secteur Ucah1 :

Le plancher inférieur des constructions autorisées dans la zone doit être réalisé à au moins 0,80 m au-dessus du sol naturel.

Aléa remonté de nappe phréatique

Dans le sous-secteur Ucah2 :

Le plancher inférieur des constructions autorisées dans la zone doit être réalisé à au moins 0,60 m au-dessus du sol naturel.

Aléa ruissellement des eaux

Dans le sous-secteur Uc1h :

Le plancher inférieur des constructions autorisées dans la zone doit être réalisé à au moins 0,40 m au-dessus du sol naturel.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus de la division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uc 3 – Accès et voirie

1 - Accès

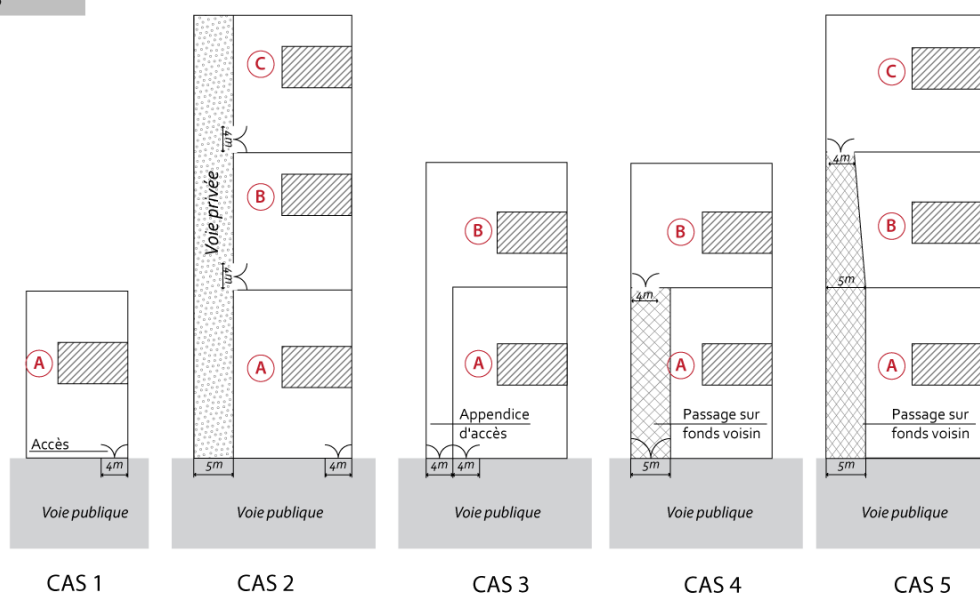
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4).
- Dans le cas de 1 construction réalisée en double front, la largeur de cette voie est de 4 m. (cas 3).
- Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 5 m. (cas 2).
- A partir de 3 constructions réalisées en double front et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 5 m (cas 5).
- Au-delà de 4 logements, une aire de retournement sera créée, répondant aux critères de sécurité.

Sché. 3



Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Aucun accès direct sur la D2 et la D900 ne peut être créé, s'il existe une possibilité d'accès depuis une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un unique point.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uc 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

De plus, dans les sous-secteurs Uca, Ucah1, Ucah2 et Ucb :

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel, en respectant un débit de fuite maximal de 13l/s/ha de surface aménagée. Afin de respecter les débits de fuites ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

De plus, dans le sous-secteur Uc1h :

La réalisation de fossés et puits d'infiltration peut être demandée, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du PLU.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Uc5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Ucah1 et Ucb :

A défaut d'indications au plan de zonage (bande d'implantation des constructions (hors piscines) – secteur Le Laquais), les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 12 m par rapport à l'axe de la D900 dans le sous-secteur Uc1h
- de 35 m par rapport à l'axe de la D2 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m pour les autres constructions
- de 25 m par rapport à l'axe de la D3
- de 15 m par rapport à l'axe des D29 et D144.
- de 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

Dans les sous-secteurs Ucah1 et Ucb :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation définies au plan de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante située en dehors des bandes d'implantation définie au plan de zonage,
- aux piscines qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 m de l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Ucai et Ucb :

A défaut d'indications au plan de zonage (bande d'implantation des constructions (hors piscines) - secteur Le Laquais), les constructions doivent s'implanter en respectant par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines qui doivent être réalisées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes aux constructions autorisées dans la zone, qui peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que :
 - leur linéaire le long de la limite séparative n'excède pas 8 m
 - leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

Dans les sous-secteurs Ucah et Ucb :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation définies au plan de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante située en dehors des bandes d'implantation définie au plan de zonage,
- aux piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE Uc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol

Dans la zone Uc et le sous-secteur Uca, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière,

Dans les sous-secteurs Ucb, Uc1h, Ucah1, Ucah2 et Ucf3, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE Uc 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Par rapport aux limites séparatives :

- dans une marge de 4 mètres, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit enveloppe composé successivement :
 - ...d'une verticale de hauteur de 4 mètres sur la limite séparative
 - ... d'une oblique élevé au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur de 6 mètres en limite de cette marge.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Uc 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades environnantes.

Le traitement des façades neuves autorisé est l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie).

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

En cas de réhabilitation, les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles en position discrète.

Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel : volets à lame contrariées, à cadres ou persiennes.

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être implanté parallèlement aux courbes de niveau.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes vieilles.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

L'ajout de balcon sur des bâtiments existants est interdit pour les façades donnant sur rue.

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites de la même manière que la construction qui la supporte.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les corniches, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

Clôtures

Dans l'ensemble de la zone, hormis la zone Uc du secteur Le Laquais :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.

A l'alignement des voies, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,70 m et peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le cas où un talus existe :

- soit le propriétaire réalise une clôture en maçonnerie pleine ; à ce titre, la hauteur du talus devra être prise en compte dans la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,70 m.
- soit le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Dans la zone Uc du secteur Le Laquais :

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limite séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1 m et doivent être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage.

Abords et aménagements divers

Les garde-corps doivent être de forme simple et réalisés en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les garde-corps en bois sont interdits.

Les compteurs doivent être encastrés.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE Uc 12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée. De plus, en cas de réalisation d'une opération d'ensemble portant sur plus de 5000m² ou comptant 10 lots ou plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100m² de surface de plancher créée entamée (dont au moins la moitié pour le stationnement de vélos)
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée. De plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100 m² de surface de plancher créée entamée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement 25 m² de surface de vente
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Dans la zone Uc et le sous-secteur Uca, au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace végétalisé et planté.

Dans les sous secteurs Ucb, Uc1h, Ucah1, Ucah2 et Ucf3, au moins 60% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace végétalisé et planté.

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

La plantation d'arbres de haute tige dans la zone Uc du secteur Le Laquais est interdite.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

« La zone **Ud** correspond aux secteurs pavillonnaires en périphérie du nouveau village de Maubec. »

La zone Ud est en partie concernée par le risque **Feu de Forêt** – *Cf. Dispositions générales – paragraphe 5*

La zone Ud est concernée par la **protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune** (L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – *Cf. Dispositions générales – paragraphe 9*

La zone Ud est en partie concernée par le **Classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – *Cf. Dispositions générales – paragraphe 10*

La zone Ud est en partie concernée par le risque **Inondation** – *Cf. Dispositions générales – paragraphe 4*

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ud 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article Ud 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

ARTICLE Ud 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus de la division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ud 3 – Accès et voirie

1 - Accès

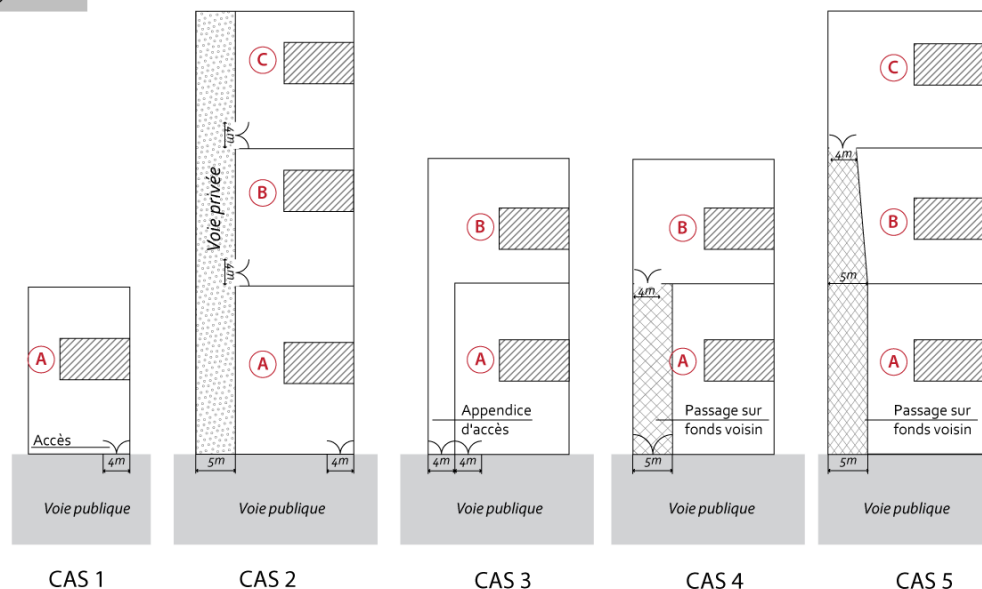
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4).
- Dans le cas de 1 construction réalisée en double front, la largeur de cette voie est de 4 m. (cas 3).
- Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 5 m. (cas 2).
- A partir de 3 constructions réalisées en double front et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 5 m (cas 5).
- Au-delà de 4 logements, une aire de retournement sera créée, répondant aux critères de sécurité.

Schéma. 3



Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ud 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel, en respectant un débit de fuite maximal de 13l/s/ha de surface aménagée. Afin de respecter les débits de fuites ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

De plus, dans la zone Ud – secteur « La Sarette » :

La réalisation de fossés et puits d'infiltration peut être demandée, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du PLU.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Ud5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ud 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications au plan de zonage (bande d'implantation des constructions (hors piscines) – secteur Cardinal), les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 35 m par rapport à l'axe de la D2 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m pour les autres constructions
- de 25 m par rapport à l'axe de la D3
- de 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ud 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut d'indications au plan de zonage (bande d'implantation des constructions (hors piscines) – secteur Cardinal), les constructions doivent s'implanter en respectant par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines qui doivent être réalisées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes aux constructions autorisées dans la zone, qui peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que :
 - leur linéaire le long de la limite séparative n'excède pas 8 m
 - leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ud 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE Ud 9 – Emprise au sol

Dans la zone Ud, l'emprise au sol ne doit pas excéder 25% de la surface totale de l'unité foncière,

Dans le sous-secteur Udf3, l'emprise au sol ne doit pas excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE Ud 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Par rapport aux limites séparatives :

- dans une marge de 4 mètres, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit enveloppe composé successivement :
 - ... d'une verticale de hauteur de 4 mètres sur la limite séparative
 - ... d'une oblique élevée au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur de 6 mètres en limite de cette marge.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ud 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades environnantes.

Le traitement des façades neuves autorisé est l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie).

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

En cas de réhabilitation, les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles en position discrète.

Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel : volets à lame contrariées, à cadres ou persiennes.

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être implanté parallèlement aux courbes de niveau.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes vieilles.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

L'ajout de balcon sur des bâtiments existants est interdit pour les façades donnant sur rue.

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites de la même manière que la construction qui la supporte.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être intégrées aux constructions ou enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.
- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

A l'alignement des voies, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,70 m et peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le cas où un talus existe :

- soit le propriétaire réalise une clôture en maçonnerie pleine ; à ce titre, la hauteur du talus devra être prise en compte dans la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,70 m.
- soit le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Abords et aménagements divers

Les garde-corps doivent être de forme simple et réalisés en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les garde-corps en bois sont interdits.

Les compteurs doivent être encastrés.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE Ud 12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée. De plus, en cas de réalisation d'une opération d'ensemble portant sur plus de 5000m² ou comptant 10 lots ou plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100m² de surface de plancher créée entamée (dont au moins la moitié pour le stationnement de vélos)
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée. De plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100 m² de surface de plancher créée entamée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement 25 m² de surface de vente
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE Ud 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Dans la zone Ud, au moins 70% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace végétalisé et planté.

Dans la zone Udf3, au moins 75 % de la surface totale de l'unité foncière doit être traitées en espace végétalisé et planté.

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

3 - Espaces Boisés Classés (EBC)

Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage sont interdits.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

« La zone **Ue** correspond aux secteurs à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif au niveau du vieux et du nouveau village de Maubec et du hameau de Coustellet. La zone Ue compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **Ue1** : secteur du stade et de la salle polyvalente au niveau du nouveau village de Maubec – secteur dédié à des constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif, dans lequel une bande d'implantation des constructions est définie au plan de zonage en raison des enjeux paysagers fort du site.
- sous-secteur **Ue1p** : secteur au pied du vieux village de Maubec – dédié à des installations publiques ou d'intérêt collectif, et dans lequel toute nouvelle construction est interdite en raison des enjeux paysagers forts du site.
- sous-secteur **Ue1h** : secteur central du hameau de Coustellet – secteur dédié à des constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif et dans lequel sont établies des règles spécifiques liées à l'aléa ruissellement des eaux identifié sur ce secteur (impliquant une hauteur minimale de plancher à respecter par rapport au sol naturel). Le sous-secteur Ue1h est en partie concerné par l'**aléa inondation** (la délimitation et la modélisation de l'aléa seront affinées dans le cadre du futur PPRI). Toute demande d'urbanisme devra prendre en compte et respecter la connaissance la plus actualisée de l'aléa. »

La zone Ue est concernée par la **protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune** (L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – Cf. Dispositions générales – paragraphe 9

La zone Ue est en partie concernée par le **Classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 10

La zone Ue est en partie concernée par le **risque Inondation – ruissellement**

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Ue1, Ue1p et Ue1h sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation
- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées aux bureaux
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

De plus, dans le sous-secteur Ue1p sont également interdites :

- les constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Ue1 et Ue1p sont admises, sous réserve du respect des articles 3 à 14 du présent règlement :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les logements de fonction, sous réserve :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone,
 - qu'ils soient intégrés au volume des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif auxquelles ils se rapportent,
 - qu'ils n'excèdent pas 100m² de surface de plancher.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur Ue1 sont admises, sous réserve du respect des articles 3 à 14 du présent règlement :

- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions annexes qui leur sont liées (vestiaires...).
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être réalisées à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur Ue1p sont admises, sous réserve du respect des articles 3 à 14 du présent règlement :

- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des installations autorisées dans la zone.

Aléa ruissellement des eaux

Dans le sous-secteur Ue1h :

Le plancher inférieur des constructions autorisées dans la zone doit être réalisé à au moins 0,40 m au-dessus du sol naturel.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ue 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

De plus, dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Ue1, Ue1p et Ue1h :

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

De plus, dans le sous-secteur Ue1h :

La réalisation de fossés et puits d'infiltration peut être demandée, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du PLU.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Ue5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ue1 :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

Dans le sous-secteur Ue1 :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définies au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes liées aux installations d'intérêt collectif autorisées dans la zone (vestiaires...).

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ue1 :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

Dans les sous-secteurs Ue1 :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation définies au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes liées aux installations d'intérêt collectif autorisées dans la zone (vestiaires...).

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Ue1 et Ue1p :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le sous-secteur Ue1 :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6,5 m au faîtage ou à l'acrotère.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le sous-secteur Ue1p :

La hauteur de tout aménagement ne peut excéder 3 m au dessus du sol naturel.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ue 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades

Le traitement des façades neuves autorisé est l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie).

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être implanté parallèlement aux courbes de niveau.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes vieillies.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites de la même manière que la construction qui la supporte.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être intégrées aux constructions ou enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.

A l'alignement des voies, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,70 m et peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le cas où un talus existe :

- soit le propriétaire réalise une clôture en maçonnerie pleine ; à ce titre, la hauteur du talus devra être prise en compte dans la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,70 m.
- soit le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Abords et aménagements divers

Les garde-corps doivent être de forme simple et réalisés en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les garde-corps en bois sont interdits.

Les compteurs doivent être encastrés.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE Ue 12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aménagements doivent prévoir le stationnement des deux-roues.

Les aménagements doivent garantir l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

ARTICLE Ue 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

De plus, dans le sous-secteur Ue1p :

Les plantations à réaliser dans la zone ne doivent pas être constituées d'arbres de haute tige formant des entités denses.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

« La zone **Ux** correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques au niveau du hameau de Coustellet. La zone Ux compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **Ux1** : secteur à vocation d'activités économique en entrée Sud-Ouest du hameau de Coustellet, dans lequel des dispositions spécifiques sont établies concernant notamment les règles de recul par rapport à la D2 (étude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ou encore les espaces libres et plantations.
- sous-secteur **Ux2** : secteur à vocation d'activités économiques en entrée Sud-Est du hameau de Coustellet, destiné à constituer la nouvelle vitrine économique du hameau en lien avec le projet de déviation de la D900. Les bâtiments de part et d'autre de la D2 devront présenter un traitement architectural et urbain similaire.
- sous-secteur **Ux3h** : secteur central du hameau de Coustellet, correspondant à l'emprise de l'ancienne voie SNCF. Dans la continuité du hameau de Coustellet, l'enjeu est de permettre l'accueil d'activités économiques (commerces, services, bureaux, artisanat), selon une morphologie plus urbaine. Par ailleurs sont établies une bande d'implantation des constructions, ainsi que des règles spécifiques liées à l'aléa ruissellement des eaux identifié sur ce secteur (impliquant une hauteur minimale de plancher à respecter par rapport au sol naturel). »

La zone Ux est en partie concernée par le **Classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf. *Dispositions générales – paragraphe 10*

La zone Ux est en partie concernée par le **risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses** – Cf. *Dispositions générales – paragraphe 11*

La zone Ux est en partie concernée par le **risque Inondation – ruissellement**.

La zone Ux est en partie concernée par l'**aléa inondation** (la délimitation et la modélisation de l'aléa seront affinées dans le cadre du futur PPRi). Toute demande d'urbanisme devra prendre en compte et respecter la connaissance la plus actualisée de l'aléa.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ux 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Ux1, Ux2 et Ux3h sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitat, autres que celles mentionnées à l'article Ux 2
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article Ux 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ux3h sont interdites :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

De plus, dans le sous-secteur Ux3h sont interdites :

- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions destinées à l'industrie

ARTICLE Ux 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Ux1, Ux2 et Ux3h, sont soumises à des conditions particulières :

- les logements de fonction, dans la limite d'un par activité et sous réserve :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone,
 - qu'ils soient intégrés au volume des constructions autorisées dans la zone auxquelles ils se rapportent,
 - qu'ils n'excèdent pas 75m² de surface de plancher.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux et les secteurs résidentiels environnants.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Aléa ruissellement des eaux

Dans le sous-secteur Ux3h :

Le plancher inférieur des constructions autorisées dans la zone doit être réalisé à au moins 0,40 m au-dessus du sol naturel.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus de la division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ux 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

Aucun accès direct sur la D2 ne peut être créé, s'il existe une possibilité d'accès depuis une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un unique point.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

ARTICLE Ux 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Ux 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ux 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications au plan de zonage (bande d'implantation des constructions – sous-secteur Ux3h), les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 75 m par rapport à l'axe de la future déviation de la D900
- de 35 m par rapport à l'axe de la D2 dans le sous-secteur Ux1
- de 75 m par rapport à l'axe de la D2 dans le sous-secteur Ux2
- de 7,5 m par rapport à l'axe de la D2 dans l'ensemble de la zone Ux, hormis les sous-secteurs Ux1 et Ux2
- de 6 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ux 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ux 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres. Cette distance pourra être réduite en cas de nécessité technique liée à une activité autorisée dans la zone, après avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

ARTICLE Ux 9 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ux3 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière (Cf. *définition de l'emprise au sol – dispositions générales du règlement*).

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le sous-secteur Ux3 :

Non réglementé.

ARTICLE Ux 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction à vocation d'habitat ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les constructions à vocation industrielle ou artisanales, la hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère des toitures-terrasses.

Des adaptations sont possibles pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades environnantes.

Le traitement des façades neuves autorisé est l'enduit gratté ou frotassé (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie), ainsi que les pierres massives.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Toitures

Les couvertures seront :

- soit en tuiles rondes de teintes vieilles.

- soit en bacs aciers,
- soit en fibrociment, teinté ou non

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.

A l'alignement des voies, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,70 m et peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le cas où un talus existe :

- soit le propriétaire réalise une clôture en maçonnerie pleine ; à ce titre, la hauteur du talus devra être prise en compte dans la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,70 m.
- soit le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Abords et aménagements divers

Les compteurs doivent être encastrés.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE Ux 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée. De plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100 m² de surface de plancher créée entamée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement 25 m² de surface de vente
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.
- opération d'ensemble à destination principale d'activités économiques portant sur plus de 5000m² ou comptant 10 lots ou plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100m² de surface de plancher créée entamée (dont au moins la moitié pour le stationnement de vélos).

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE Ux 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

Les marges d'isolement des dépôts soumis à autorisation doivent être plantés d'arbres formant écran, sous réserve de ménager une circulation suffisante pour les véhicules de secours.

De plus, dans le sous-secteur Ux1 :

En limite Nord du sous-secteur, une bande boisée bocagère (brise vent en écran avec les secteurs résidentiels mitoyens) doit être créée.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

« La zone **AUx** « Gautières-Coustellet » correspond au secteur à vocation d'activités artisanales et de bureaux au Sud du hameau de Coustellet, dans lequel de nombreuses habitations préexistent. La totalité du secteur n'est pas raccordée à l'assainissement collectif mais est destinée à l'être: »

La zone AUx est en partie concernée par l'aléa **inondation** (la délimitation et la modélisation de l'aléa seront affinées dans le cadre du futur PPRI). Toute demande d'urbanisme devra prendre en compte et respecter la connaissance la plus actualisée de l'aléa.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUx 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'habitat, autres que celles mentionnées à l'article AUx 2
- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article AUx 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

ARTICLE AUx 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article AUx 1 seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des voiries, équipements et réseaux internes à la zone.

De plus, sont soumis à des conditions particulières :

- les logements de fonction, dans la limite d'un par activité et sous réserve :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone,
 - qu'ils soient intégrés au volume des constructions autorisées dans la zone auxquelles ils se rapportent,
 - qu'ils n'excèdent pas 75m² de surface de plancher.
- l'extension des constructions destinée à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à cette date
- les piscines et les annexes liées aux constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux et les secteurs résidentiels environnants.

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus de la division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUx 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

Aucun accès direct sur la D2 ne peut être créé, s'il existe une possibilité d'accès depuis une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un unique point.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

ARTICLE AUx 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE AUx 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 6 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- de 6 m de la limite du domaine publique ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,

- soit en respectant par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui doivent être réalisées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres. Cette distance pourra être réduite en cas de nécessité technique liée à une activité autorisée dans la zone, après avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

ARTICLE AUx 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière (Cf. *définition de l'emprise au sol – dispositions générales du règlement*).

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUx 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Des adaptations sont possibles pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUx 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades environnantes.

Le traitement des façades neuves autorisé est l'enduit gratté ou frotassé (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie).

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Toitures

Les couvertures seront :

- soit en tuiles rondes de teintes vieilles.
- soit en bacs aciers,
- soit en fibrociment, teinté ou non

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.

A l'alignement des voies, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,70 m et peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le cas où un talus existe :

- soit le propriétaire réalise une clôture en maçonnerie pleine ; à ce titre, la hauteur du talus devra être prise en compte dans la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,70 m.
- soit le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Abords et aménagements divers

Les compteurs doivent être encastrés.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE AUx 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée. De plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100 m² de surface de plancher créée entamée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement 25 m² de surface de vente
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.
- opération d'ensemble à destination principale d'activités économiques portant sur plus de 5000m² ou comptant 10 lots ou plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100m² de surface de plancher créée entamée (dont au moins la moitié pour le stationnement de vélos).

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE AUx 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

Les marges d'isolement des dépôts soumis à autorisation doivent être plantés d'arbres formant écran, sous réserve de ménager une circulation suffisante pour les véhicules de secours.

Des écrans végétaux (ou haies anti-dérive), comme plantation d'essences pérennes, de 5 mètres de large et d'une hauteur supérieure aux cultures voisines devront être implantées sur toute nouvelle frange urbaine, en bordure interne des terrains à bâtir, et notamment des terrains susceptibles d'accueillir des personnes sensibles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

« La zone **1AUb** correspond à un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, au Sud du cœur du nouveau village de Maubec – lieu-dit « Clos de l'Appie ». Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. »

La zone 1AUb est concernée par la **protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune** (L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – Cf. Dispositions générales – paragraphe 9

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article 1AUb 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

ARTICLE 1AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUb 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone,
- du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,

De plus, sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUb 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

ARTICLE 1AUb 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE 1AUb 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE 1AUb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui doivent être réalisées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE 1AUb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE 1AUb 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUb 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Par rapport aux limites séparatives :

- dans une marge de 4 mètres, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit enveloppe composé successivement :
 - ...d'une verticale de hauteur de 4 mètres sur la limite séparative
 - ... d'une oblique élevé au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur de 6 mètres en limite de cette marge.

Des adaptations sont possibles pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUb 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades environnantes.

Le traitement des façades neuves autorisé est l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie).

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel : volets à lame contrariées, à cadres ou persiennes.

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être implanté parallèlement aux courbes de niveau.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes vieillies.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites de la même manière que la construction qui la supporte.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les corniches, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.

A l'alignement des voies, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,70 m et peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le cas où un talus existe :

- soit le propriétaire réalise une clôture en maçonnerie pleine ; à ce titre, la hauteur du talus devra être prise en compte dans la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,70 m.
- soit le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Abords et aménagements divers

Les garde-corps doivent être de forme simple et réalisés en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les garde-corps en bois sont interdits.

Les compteurs doivent être encastrés.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE 1AUb 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée. De plus, en cas de réalisation d'une opération d'ensemble portant sur plus de 5000m² ou comptant 10 lots ou plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100m² de surface de plancher créée entamée (dont au moins la moitié pour le stationnement de vélos)
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée. De plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100 m² de surface de plancher créée entamée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement 25 m² de surface de vente
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 1AUb 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace végétalisé et planté.

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

Des écrans végétaux (ou haies anti-dérive), comme plantation d'essences pérennes, de 5 mètres de large et d'une hauteur supérieure aux cultures voisines devront être implantées sur toute nouvelle frange urbaine, en bordure interne des terrains à bâtir, et notamment des terrains susceptibles d'accueillir des personnes sensibles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

« La zone **1AUc** correspond à un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, au Nord-Ouest du nouveau village de Maubec – lieu-dit « Le Clos de Saint-Peyre ». Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. »

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article 1AUc 2
- la pratique du camping ou du caravaning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

ARTICLE 1AUc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUc 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone,
- du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,

De plus, sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus de la division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUc 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

ARTICLE 1AUc 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE 1AUc 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 15 m par rapport à l'axe de la D144.
- de 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE 1AUc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines qui doivent être réalisées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

- aux annexes aux constructions autorisées dans la zone, qui peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que :
 - leur linéaire le long de la limite séparative n'excède pas 8 m
 - leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE 1AUc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE 1AUc 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière,

ARTICLE 1AUc 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes aux constructions autorisées dans la zone qui peuvent s'implanter en limite séparative, ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage.

Par rapport aux limites séparatives :

- dans une marge de 4 mètres, le volume maximum à construire doit s'inscrire dans le gabarit enveloppe composé successivement :
 - ...d'une verticale de hauteur de 4 mètres sur la limite séparative
 - ... d'une oblique élevé au sommet de cette verticale pouvant progresser jusqu'à la hauteur de 6 mètres en limite de cette marge.

Des adaptations sont possibles pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUc 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades environnantes.

Le traitement des façades neuves autorisé est l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie).

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

En cas de réhabilitation, les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles en position discrète.

Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel : volets à lame contrariées, à cadres ou persiennes.

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être implanté parallèlement aux courbes de niveau.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes vieillies.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

L'ajout de balcon sur des bâtiments existants est interdit pour les façades donnant sur rue.

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites de la même manière que la construction qui la supporte.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les corniches, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.

A l'alignement des voies, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,70 m et peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le cas où un talus existe :

- soit le propriétaire réalise une clôture en maçonnerie pleine ; à ce titre, la hauteur du talus devra être prise en compte dans la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,70 m.
- soit le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Abords et aménagements divers

Les garde-corps doivent être de forme simple et réalisés en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les garde-corps en bois sont interdits.

Les compteurs doivent être encastres.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE 1AUc 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée. De plus, en cas de réalisation d'une opération d'ensemble portant sur plus de 5000m² ou comptant 10 lots ou plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100m² de surface de plancher créée entamée (dont au moins la moitié pour le stationnement de vélos)

- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée. De plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100 m² de surface de plancher créée entamée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement 25 m² de surface de vente
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 1AUc 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace végétalisé et planté.

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

Des écrans végétaux (ou haies anti-dérive), comme plantation d'essences pérennes, de 5 mètres de large et d'une hauteur supérieure aux cultures voisines devront être implantées sur toute nouvelle frange urbaine, en bordure interne des terrains à bâtir, et notamment des terrains susceptibles d'accueillir des personnes sensibles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

« La zone **1AUx** correspond à un secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques, au Sud-Est du hameau de Coustellet – lieu-dit « Gautières ». Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. »

La zone 1AUx est en partie concernée par le **Classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 10

La zone 1AUx est en partie concernée par l'**aléa inondation** (la délimitation et la modélisation de l'aléa seront affinées dans le cadre du futur PPRI). Toute demande d'urbanisme devra prendre en compte et respecter la connaissance la plus actualisée de l'aléa.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUx 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'habitat, autres que celles mentionnées à l'article 1AUx 2
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article 1AUx 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

ARTICLE 1AUx 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUx 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone,
- du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,

De plus, sont soumises à des conditions particulières :

- les logements de fonction, dans la limite d'un par activité et sous réserve :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone,
 - qu'ils soient intégrés au volume des constructions autorisées dans la zone auxquelles ils se rapportent,
 - qu'ils n'excèdent pas 75m² de surface de plancher.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux et les secteurs résidentiels environnants.

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus de la division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUx 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

Aucun accès direct sur la future déviation de la D900 ne peut être créé, s'il existe une possibilité d'accès depuis une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un unique point.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

ARTICLE 1AUx 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE 1AUx 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 75 m par rapport à l'axe de la future déviation de la D900
- de 6 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- de 6 m de la limite du domaine publique ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE 1AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres. Cette distance pourra être réduite en cas de nécessité technique liée à une activité autorisée dans la zone, après avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

ARTICLE 1AUx 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière (Cf. définition de l'emprise au sol – dispositions générales du règlement).

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUx 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Des adaptations sont possibles pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUx 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades environnantes.

Le traitement des façades neuves autorisé est l'enduit gratté ou frotassé (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie).

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Toitures

Les couvertures seront :

- soit en tuiles rondes de teintes vieilles.
- soit en bacs aciers,
- soit en fibrociment, teinté ou non

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, sauf en bordure de la future déviation de la D900.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.

A l'alignement des voies, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,70 m et peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le cas où un talus existe :

- soit le propriétaire réalise une clôture en maçonnerie pleine ; à ce titre, la hauteur du talus devra être prise en compte dans la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,70 m.
- soit le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Abords et aménagements divers

Les compteurs doivent être encastrés.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE 1AUx 12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée. De plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100 m² de surface de plancher créée entamée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement 25 m² de surface de vente
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.
- opération d'ensemble à destination principale d'activités économiques portant sur plus de 5000m² ou comptant 10 lots ou plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100m² de surface de plancher créée entamée (dont au moins la moitié pour le stationnement de vélos).

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 1AUx 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

Les abords de la future déviation de la D900 doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique.

Les marges d'isolement des dépôts soumis à autorisation doivent être plantés d'arbres formant écran, sous réserve de ménager une circulation suffisante pour les véhicules de secours.

Des écrans végétaux (ou haies anti-dérive), comme plantation d'essences pérennes, de 5 mètres de large et d'une hauteur supérieure aux cultures voisines devront être implantées sur toute nouvelle frange urbaine, en bordure interne des terrains à bâtir, et notamment des terrains susceptibles d'accueillir des personnes sensibles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

« La zone **2AU** correspond à des secteurs à urbaniser à plus long terme. Leur urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. La zone 2AU compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **2AU** : secteurs au Sud du cœur du nouveau village de Maubec – lieu-dit « Clos de l'Appie ».
- sous secteur **2AUa** : secteurs en grande partie bâtis au Sud la Montagnette, non desservis par l'assainissement collectif, mais destinés à l'être à terme – lieux-dits « Bouteiller », « Le Devens » et « Les Royères du Prieuré »
- sous-secteur **2AUh** : secteur à vocation d'hébergement hôtelier, au Nord-Ouest du nouveau village de Maubec – lieu-dit « Bagnol ».

La zone 2AU est en partie concernée par le risque **Inondation** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 4

La zone 2AU est en partie concernée par le risque **Feu de Forêt** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 5

La zone 2AU est en partie concernée par le **Classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 10

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations non mentionnées à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone 2AU et des sous-secteurs 2AUa et 2AUh est conditionnée :

- à la réalisation des voies, équipements et réseaux manquants jusqu'en périphérie immédiate de la zone ou des sous-secteurs
- à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme
- au respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur les zones 2AU, ainsi que sur les sous-secteurs 2AUh

De plus, sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- l'extension des constructions existantes, dans le limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- les piscines et annexes, sous réserve qu'elles soient liées à des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3 – Accès et voirie

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications au plan de zonage (bande d'implantation des constructions (hors piscines et annexes) – sous-secteur 2AUh), les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 25 m par rapport à l'axe de la D3
- de 5 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois dans le sous secteur 2AUa, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.
- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut d'indications au plan de zonage (bande d'implantation des constructions (hors piscines et annexes) – sous-secteur 2AUh), les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui doivent être réalisées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUv

« La zone **2AUv** correspond à un secteur à urbaniser à plus long terme et à vocation principale d'habitat, au Nord du cœur du vieux village de Maubec. La commune projette une extension mesurée et encadrée de ce noyau historique, sous maîtrise foncière communale et dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales, ainsi que de ses enjeux patrimoniaux et paysagers. L'urbanisation du secteur est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU, à la réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. »

La zone 2AUv est en partie concernée par le risque **Feu de Forêt** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 5

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AUv 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations non mentionnées à l'article 2AUv 2

ARTICLE 2AUv 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone 2AUv est conditionnée :

- à la réalisation des voies, équipements et réseaux manquants jusqu'en périphérie immédiate de la zone ou des sous-secteurs
- à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme
- à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone,
- au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,

De plus, sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AUv 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

ARTICLE 2AUv 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE 2AUv 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AUv 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications au plan de zonage (bande d'implantation des constructions) les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE 2AUv 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut d'indications au plan de zonage (bande d'implantation des constructions) les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE 2AUv 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

Des adaptations sont possibles pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUv 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AUv 10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur relative :

La hauteur à l'égout de toiture de toute construction devra être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.

2 – Hauteur absolue

Les faîtages des constructions doivent s'inscrire sous l'enveloppe générale des toitures de la zone Ua correspondant au vieux village de Maubec..

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AUv 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades environnantes.

Les traitements de façades neuves autorisés sont les suivants :

- pierre appareillée,
- enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie)
- béton teinté ou béton peint.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel : volets à lame contrariées, à cadres ou persiennes.

Toitures

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal et de teintes vieilles.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les couvertures se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons.

Les toitures-terrasses en « souleion » sont admises sous réserve :

- d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture
- d'être réalisées en respectant un recul minimal d'2,5 m par rapport à l'égout de toiture

Les fenêtres de toit (velux par exemple) sont autorisées sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la toiture.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites de la même manière que la construction qui la supporte.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les corniches, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.

A l'alignement des voies, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,70 m et peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte.
- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le cas où un talus existe :

- soit le propriétaire réalise une clôture en maçonnerie pleine ; à ce titre, la hauteur du talus devra être prise en compte dans la hauteur totale de la clôture, sans dépasser 1,70 m.
- soit le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Abords et aménagements divers

Les garde-corps doivent être de forme simple et réalisés en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les garde-corps en bois sont interdits.

Les vérandas ne sont autorisées que si elles ne sont pas perceptibles depuis l'espace public.

Les compteurs doivent être encastrés.

ARTICLE 2AUv 12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée. De plus, en cas de réalisation d'une opération d'ensemble portant sur plus de 5000m² ou comptant 10 lots ou plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100m² de surface de plancher créée entamée (dont au moins la moitié pour le stationnement de vélos)
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée. De plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100 m² de surface de plancher créée entamée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement 25 m² de surface de vente.
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,
- soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 2AUv 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

« La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **Ah** : secteurs pour lesquels la nature du sol nécessite des travaux de drainage préalablement à toute construction. De plus, une hauteur minimale de plancher est à respecter par rapport au sol naturel. »
- sous-secteur **Ap** : secteurs agricoles de part et d'autre du vieux village de Maubec et de la Montagnette, présentant de forts enjeux paysagers

La zone A est en partie concernée par le risque **Inondation** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 4

La zone A est en partie concernée par le risque **Feu de Forêt** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 5

La zone A est concernée par la **protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune** (L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – Cf. Dispositions générales – paragraphe 9

La zone A est en partie concernée par le **Classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 10

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les sous-secteurs Ah et Ap, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

De plus, dans le sous-secteur Ap, l'implantation de tout nouveau siège d'exploitation est interdite.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole – sauf dans le sous-secteur Ap - , à savoir :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexes et les piscines, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole. Le logement ne devra pas dépasser 150 m² de surface de plancher devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. De plus, la surface de plancher totale des annexes à l'habitation (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) est limitée à 50% de la surface de plancher de l'habitation à laquelle elles se réfèrent.
- les bâtiments techniques (hangars, remises...)
- la diversification de l'exploitation agricole sous forme d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte, camping à la ferme...) ou d'activité d'accueil (local de vente directe à la ferme,) sous réserve :
 - que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit liée et reste accessoire à une exploitation agricole existante,
 - que la création d'hébergements touristiques ou de locaux d'accueil soit réalisée dans le volume des bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci. Au total, les surfaces de plancher affectées à des activités d'hébergement touristique ou d'accueil ne doivent pas excéder 250 m².
 - que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante.

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 70 m², et liées à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole), en une seule fois et dans la limite de 50 % de la surface de plancher sans dépasser 150m² après extension (existant+extension).

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation.
- pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

Dans le secteur Ap, pour les sièges d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU, les constructions et extensions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

2 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3 – Les changements de destination des bâtiments identifiés au titre du L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme :

Les bâtiments en zone agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial sont répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme. A ce titre, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans le volume du bâti existant et sous réserve qu'il ne porte pas atteinte, ni à une exploitation agricole, ni aux espaces agricoles environnants. Les bâtiments inventoriés et les changements de destination autorisés sont précisés en annexe du présent règlement.

4 – Concernant les constructions existantes non liées à une exploitation agricole :

- les travaux d'entretien courant effectués sur des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 70 m², en une seule fois et dans la limite de 50 % de la surface de plancher sans dépasser 150m² après extension (existant+extension).
- les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

Aléa remonté de nappe phréatique

Dans le sous-secteur Ah :

Le plancher inférieur des constructions autorisées dans la zone doit être réalisé à au moins 0,60 m au-dessus du sol naturel.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès direct sur la D2 et la D900 ne peut être créé.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

De plus, dans le sous-secteur Ah :

La réalisation de fossés et puits d'infiltration peut être demandée, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du PLU.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par un hydrant normalisé situé à moins de 400 mètres par les voies praticables ; toutefois, en fonction de l'importance de la construction prévue, cette distance peut être réduite à 200 mètres.

A défaut de DECI (défense extérieure contre l'incendie) publique, il peut être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30m³ située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve de 120 m³ pour des ensembles de 5 constructions maximum.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 50 m par rapport à l'axe de la future déviation de la D900 pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et de 75 m par rapport à l'axe de la future déviation de la D900 pour les autres constructions
- de 50 m par rapport à l'axe de la D2 pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et de 75 m pour les autres constructions
- de 25 m par rapport à l'axe de la D3
- de 15 m par rapport à l'axe des D29, D144 et D178.
- de 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- de 20 m par rapport au point haut des berges du Calavon.
- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des autres cours d'eau, canaux et fossés.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines qui doivent être réalisées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes aux constructions autorisées dans la zone, qui peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 20 m par rapport au point le plus haut des berges du Calavon.

ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres. Pour les constructions à usage d'habitat :

Les annexes et les piscines doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 20 m maxi (hors piscine) et jusqu'à 35m maxi (piscine comprise) autour de l'habitation (tout point de l'annexe situé dans le rayon maxi fixé)

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 50 % de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250m² (existant + extension)

Les annexes sont limitées à 40m² (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 60m² (toutes annexes confondues piscines comprises)

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction destinée à l'habitation ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur de toute autre construction ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère. Ne sont pas compris les ouvrages techniques indispensables à certaines constructions agricoles.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 m à l'égout.

Des adaptations sont possibles pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Restanques

Les restanques existantes doivent être préservées au maximum.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

Façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades environnantes.

Le traitement des façades en réhabilitation : seuls peuvent être laissés apparents les éléments de façade en pierre appareillée (avec un rejointement à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée). Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle...), les parties de pierres harpées dans la maçonnerie doivent être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne. Les décors existants (bandeaux, encadrements ou enduits lissés, trompe-l'œil...) doivent être conservés ou refaits. Les façades doivent être enduites (ou badigeonnées) à la chaux naturelle, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle. L'enduit sera frotté et de teinte soutenue (un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie).

Le traitement des façades neuves autorisé est l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie).

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

En cas de réhabilitation de constructions destinée à l'habitation, les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles en position discrète. Une attention particulière doit être apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade, ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les portes-fenêtres doivent avoir une largeur inférieure à 1,20 m.

Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel : volets à lame contrariées, à cadres ou persiennes.

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être implanté parallèlement aux courbes de niveau.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes vieilles.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

A défaut de pouvoir être enterrées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sur poteaux de bois et sauf exception sur supports communs.

Clôtures

Excepté les clôtures agricoles qui ne sont pas réglementées, pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures en maçonnerie pleine sont interdites, mais elles peuvent être constituées :

- Soit d'un soubassement de 0,90 m surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage doublé éventuellement d'une haie naturelle.
- Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôture peuvent être envisagés.

A l'alignement elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m est néanmoins admis sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,70 m.

Dans le cas où un talus existe :

- le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Abords et aménagements divers

Les murs de soutènement et les parapets doivent être traités en maçonnerie traditionnelle.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE A 12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1 - Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

Les défrichements doivent être limités aux seuls besoins agricoles, sur des terrains dont la pente n'excède pas 15%.

Les constructions et installations pouvant impacter sur les paysages doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté limitant cet impact.

2 - Espaces Boisés Classés (EBC)

Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage sont interdits.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

« La zone **N** correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N compte le sous-secteur **Nt** : secteur correspondant au camping existant au Sud du vieux village de Maubec. »

La zone N est en partie concernée par le risque **Inondation** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 4

La zone N est en partie concernée par le risque **Feu de Forêt** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 5

La zone N est concernée par la **protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune** (L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – Cf. Dispositions générales – paragraphe 9

La zone N est en partie concernée par le **Classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 10

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Nt, sont autorisées sous conditions :

- les travaux d'entretien courant effectués sur des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur Nt sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations liées au camping existant, sans qu'elles aient pour effet d'augmenter la capacité d'accueil du camping.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès direct sur la D2 et la D900 ne peut être créé.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par un hydrant normalisé situé à moins de 400 mètres par les voies praticables ; toutefois, en fonction de l'importance de la construction prévue, cette distance peut être réduite à 200 mètres.

A défaut de DECI (défense extérieure contre l'incendie) publique, il peut être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30m³ située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 75 m par rapport à l'axe de la future déviation de la D900 et par rapport à l'axe de la D2
- de 25 m par rapport à l'axe de la D3
- de 15 m par rapport à l'axe des D29, D144 et D178.
- de 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- de 20 m par rapport au point haut des berges du Calavon.
- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des autres cours d'eau, canaux et fossés.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines qui doivent être réalisées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes aux constructions autorisées dans la zone, qui peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celles-ci.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 20 m par rapport au point le plus haut des berges du Calavon.

ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

Pour les constructions à usage d'habitat, les piscines doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 35m maxi (piscine comprise) autour de l'habitation (tout point de l'annexe situé dans le rayon maxi fixé).

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur Nt :

Les annexes sont limitées à 40m² (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 60m² (toutes annexes confondues piscines comprises)

Dans le sous-secteur Nt :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 m à l'égout.

Des adaptations sont possibles pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Restanques

Les restanques existantes doivent être préservées au maximum.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières

Matériaux et couleurs

Façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades environnantes.

Le traitement des façades en réhabilitation : seuls peuvent être laissés apparents les éléments de façade en pierre appareillée (avec un rejointement à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée). Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle...), les parties de pierres harpées dans la maçonnerie doivent être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne. Les décors existants (bandeaux, encadrements ou enduits lissés, trompe-l'œil...) doivent être conservés ou refaits. Les façades doivent être enduites (ou badigeonnées) à la chaux naturelle, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle. L'enduit sera frotté et de teinte soutenue (un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie).

Le traitement des façades neuves autorisé est l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs claires et le blanc sont interdits. Un nuancier des teintes autorisées est consultable en mairie).

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

En cas de réhabilitation, les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles en position discrète. Une attention particulière doit être apportée à la composition ou à l'ordonnement initial de la façade, ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur, dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6. Les portes-fenêtres doivent avoir une largeur inférieure à 1,20 m.

Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel : volets à lame contrariées, à cadres ou persiennes.

Toitures

Le faîtage principal des constructions doit être implanté parallèlement aux courbes de niveau.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes vieillies.

D'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

A défaut de pouvoir être enterrées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sur poteaux de bois et sauf exception sur supports communs.

Clôtures

Excepté les clôtures agricoles qui ne sont pas réglementées, pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures en maçonnerie pleine sont interdites, mais elles peuvent être constituées :

Les clôtures en maçonnerie pleine sont interdites, mais elles peuvent être constituées :

- Soit d'un soubassement de 0,90 m surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage doublé éventuellement d'une haie naturelle.
- Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôture peuvent être envisagés.

A l'alignement elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,70 m, est néanmoins admis sur un linéaire maximal de 3 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,70 m.

- le propriétaire réalise une clôture à claire-voie avec des grilles à dessin simple ou des grillages, sans dépasser 1,70 m en limite séparative, et 1,50 m à l'alignement des voies à 3 mètres du portail ou du portillon

Les portes et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

Abords et aménagements divers

Les murs de soutènement et les parapets doivent être traités en maçonnerie traditionnelle.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE N 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1 - Plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les déboisements doivent être limités aux seuls besoins des constructions et extensions autorisées dans la zone.

Les constructions et installations pouvant impacter sur les paysages doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté limitant cet impact.

Les défrichements doivent être limités aux seuls besoins agricoles et forestiers, sur des terrains dont la pente n'excède pas 15%.

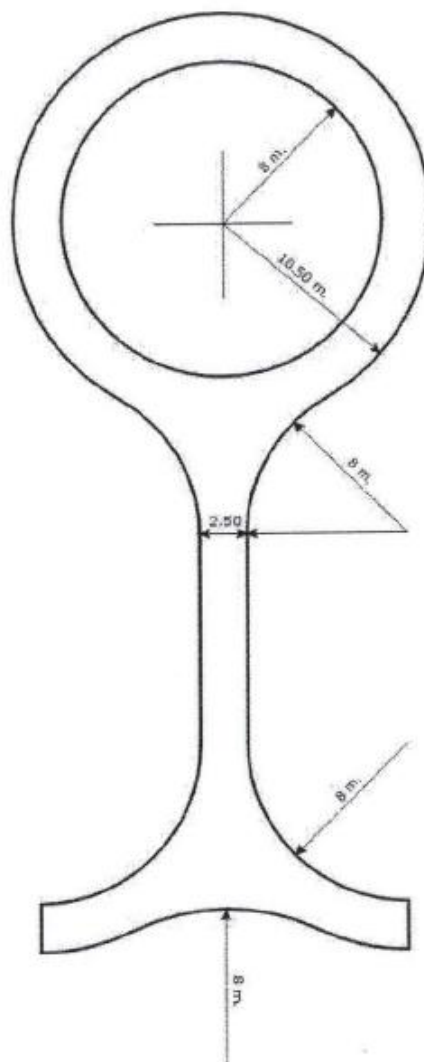
Dans les secteurs bâtis et/ou limitrophes à des zones résidentielles :

Il est interdit de planter des résineux ou des chênes verts.

2 - Espaces Boisés Classés (EBC)

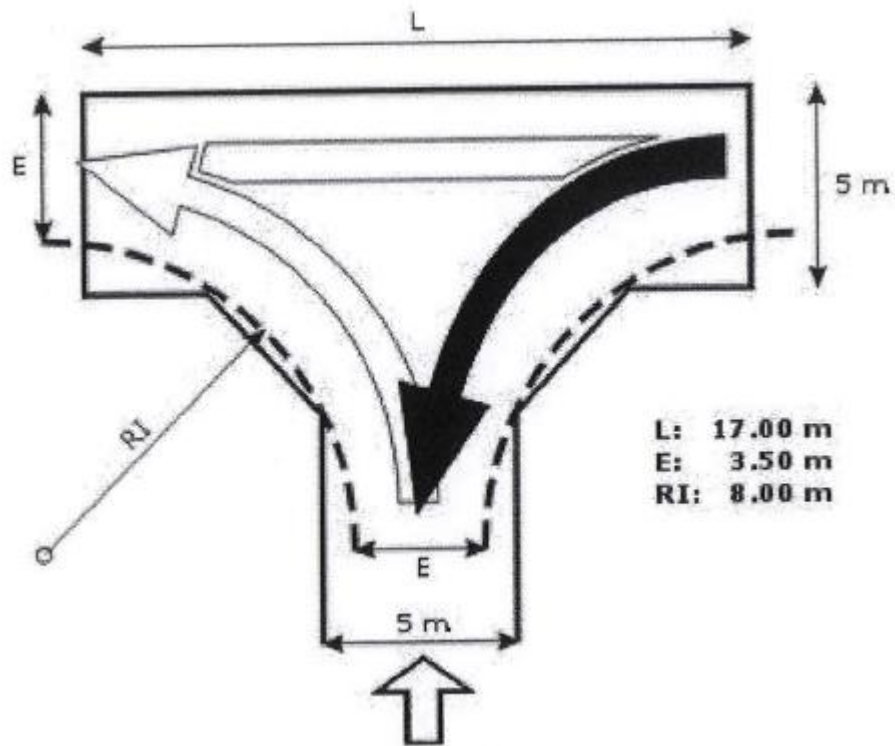
Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage sont interdits.

ANNEXE 1 – SCHEMAS PRESENTANT LES CARACTERISTIQUES MINIMALES DES TERMINAISONS DES VOIES EN IMPASSE DANS LES ZONES SOUMISES AU RISQUE FEU DE FORET



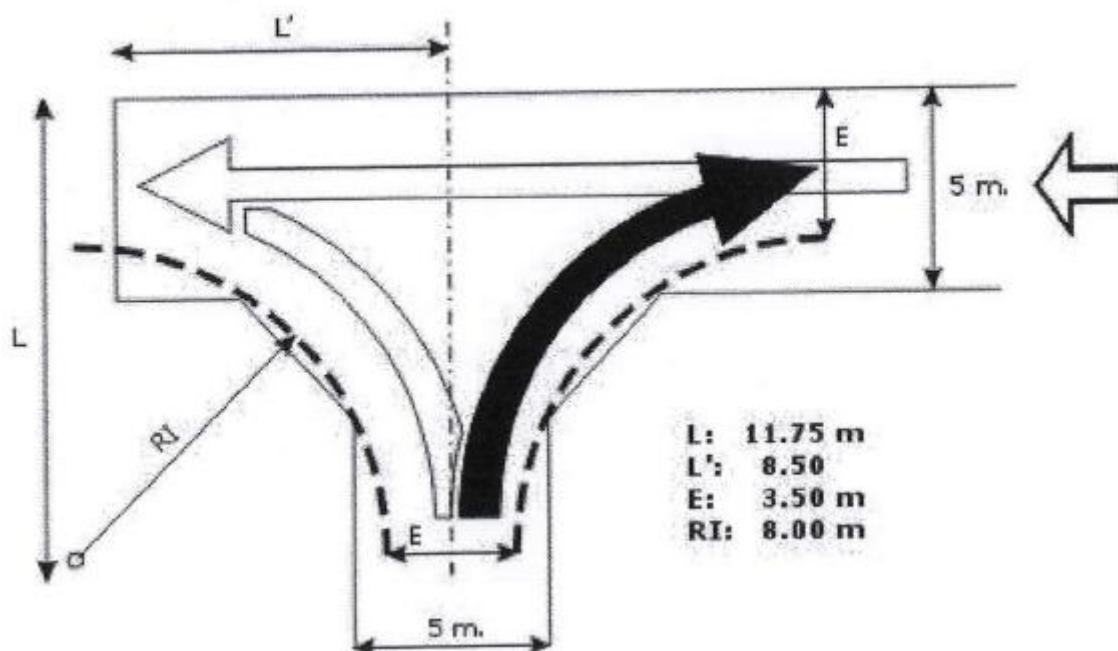
Voie en impasse avec un rond-point en bout

Source : Porter A Connaissance



Voie en impasse en forme de T au bout

Source : Porter A Connaissance



Voie en impasse en forme de 1 au bout

Source : Porter A Connaissance

ANNEXE 2 – BATIMENTS AGRICOLES D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

Extrait de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le PLU de Maubec identifie au titre de cet article les éléments suivants :

N°	Localisation	Parcelle(s) concernée(s)
1	Lieu-dit Bouteiller	B 126, 127 et 128
2	Lieu-dit Bas-Bagnol	A 309
3	Lieu-dit Estang	A 935
4	Lieu-dit Bagnol	A 752
5		
6	Lieu-dit Saint-Baudille	A 1315, 1318, 1319 et 1320
7	Lieu-dit Saint-Baudille	A 467, 468 et 854
8	Lieu-dit Clos de Girard	A 636 et 637
9	Lieu-dit Frigoulet	B 946 et 948
10	Lieu-dit L'Ara	B 449 et 451
11	Lieu-dit La Sarrette	B 489 et 1028
12	Lieu-dit Le Clos	B 624 et 625
13	Lieu-dit Le Laquais	B 294, 296 et 297

Cet inventaire dans le cadre du PLU autorise un changement de destination (à vocation d'habitation, de gîtes/chambres d'hôtes ou de structure hôtelière) dans le volume existant des bâtiments inventoriés et sans que celui-ci ne porte atteinte à une exploitation agricole.