Commune de Lieuran-lès-Béziers (34)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Elaboration du PLU	18-01-2010	19-12-2011	17-04-2012	18-10-2012
Première modification	12-06-2017	-	30-08-2017	20-11-2017

5 - Règlement

l* |a|gence |a|ctions |t|erritoires
14, rue Toiras - 34000 Montpellier
tél : 04 48 78 20 90 lagence-at@lagence-at.com

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 1

CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION 2

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS 2

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 2

LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE 3

ADAPTATIONS MINEURES 3

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES 3

LES SANCTIONS 4

DISPOSITIONS DIVERSES 5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Chapitre I - Zone Uba 8

CHAPITRE II - Zone Um 15

CHAPITRE III - Zone Uep 21

CHAPITRE IV - Zone Ua 25

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE 29

Chapitre I - Zone AU 30

CHAPITRE I - Zone AUa 37

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 41

Chapitre I - Zone A 42

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 47

Chapitre I - Zone N 48

LEXIQUE 53

ANNEXE 1 : «QUELS VÉGÉTAUX POUR L'HÉRAULT ? 60 VALEURS SÛRES» CAUE 34 55

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ACCESSIBILITÉ ET RISQUES 57

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lieuran-lès-Béziers (Hérault).

I.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors ZPPAUP et PSMV.

- 2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementée» y figurant :

> a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

> b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

— les périmètres sensibles ;
— les zones d'intervention foncière ;
— les zones d'aménagement différé ;
— les secteurs sauvegardés ;
— les périmètres de restauration immobilière ;
— les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

> c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

- 3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

I.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

☐ 1. LES ZONES URBAINES ÉQUIPÉES IMMÉDIATEMENT CONSTRUCTIBLES

Zone **Uba** : correspondant au bourg ancien dense

Zone **Um** : correspondant à une urbanisation mixte à dominance d'habitat

Zone **Uep** : correspondant à des zones d'équipements publics et / ou à des constructions d'intérêt collectif

Zone **Ua** : correspondant à des zones d'activités

☐ 2. LES ZONES FUTURES D'URBANISATION

Zone **AU** : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles avec l'habitat uniquement, avec les secteurs **$IAU_{1à2}$, $IIAU_{1à4}$**.

Zone **AUa** : réservée à une urbanisation future destinées aux activités.

☐ 3. LES ZONES AGRICOLES

Zone **A** protégée en raison de son potentiel agricole, et secteur **Ap** protégé en raison de son potentiel agricole et de son intérêt paysager particulier lié à son utilisation agricole.

☐ LES ZONES NATURELLES

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages et secteur **Nh** correspondant à des zones naturelles habitées.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

I.4. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

I.5. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère de constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

I.6. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Outre le régime propre aux constructions (articles L. 431-1, et R. 431-1 et suivants nouveaux, du Code de l'Urbanisme) et aux aménagements (articles R.441-1 et suivants nouveaux, du code de l'urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

les constructions nouvelles définies aux articles R421-9 à R 421-12 nouveaux, du code de l'urbanisme :

- les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés;
- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R 111-32 et dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés;
- les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres;
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.
- dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable;
- dans les secteurs sauvegardés, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les parcs nationaux : les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors œuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur et les murs, quelle que soit leur hauteur.
- les clôtures situées dans un secteur sauvegardé ou une ZPPAUP, dans un site inscrit ou classé, dans les secteurs délimités par le PLU et dans les secteurs où l'établissement public a décidé de les soumettre à déclaration.

les travaux sur de l'existant définis à l'article R 421-17 nouveau, du code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas déjà soumis au permis de construire (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires) et les changements de destination des constructions existantes :

- les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R*. 123-9, pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application

du 7o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

les travaux d'aménagements définis aux articles R 421-23, R 421-24 et R 421-25 nouveaux, du code de l'urbanisme

- les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R**. 421-19 ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager;
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi no 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage;
- dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant;
- dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité.

le stationnement de caravanes, de résidence mobile (sauf gens du voyage) ou la mise à disposition de terrain pour les campeurs , en dehors d'un terrain de camping, plus de trois mois dans l'année, consécutifs ou non (article R 421-23 nouveau du code de l'urbanisme);

tous les lotissements, même ceux qui ne sont pas soumis à permis d'aménager (article R 421-23 nouveau du code de l'urbanisme);

la démolition de tout ou partie de bâtiments sur l'ensemble du territoire (article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme).

I.7. LES SANCTIONS

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

- des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).

- des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.

- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).

1.8. DISPOSITIONS DIVERSES

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

Conformément à l'article L. 65-1 du code des P et T, il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.

Les demandes de permis de construire, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

☐ RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS SINISTRE

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

II. TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II.1. CHAPITRE I - Zone Uba

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre le centre ancien du village, où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Une grande partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation (débordement du Libron ou ruissellement), défini par une carte d'aléa. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

Une partie de la zone du village est concernée par la protection des terrains cultivés visant à conserver les parcs urbains.

II.1.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uba 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Article Uba2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis à un risque potentiel d'inondation. En application du principe de précaution, dans ces zones, tout projet doit prendre en compte le risque et tenir compte des études déjà réalisées.

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU.

II.1.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uba 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Article Uba 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne les activités métiers de bouche, est interdite, l'introduction dans les égouts de toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause :

- d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des immeubles raccordés au système de collecte,
- d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de traitement,
- d'une gêne dans leur fonctionnement.

Les rejets directs d'activités polluantes dans le réseau sont donc interdits.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sdoivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Le branchement pluvial au réseau d'assainissement est strictement interdit.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article Uba 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article Uba 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique existante ou projetée est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres. (voir schéma article Uba 7)

Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, formée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, dans l'alignement, est obligatoire. La hauteur totale de la clôture est de deux mètres maximum.

Les façades des nouvelles constructions après démolition devront obligatoirement présenter le même retrait par rapport aux voies et emprises publiques que celui des constructions existantes avant démolition.

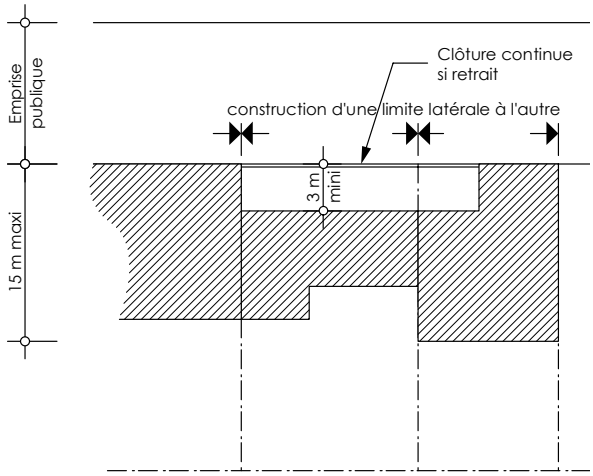
Les immeubles autres que les équipements publics sont construits dans une bande de quinze mètres de profondeur à partir de la voie publique ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Article Uba 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

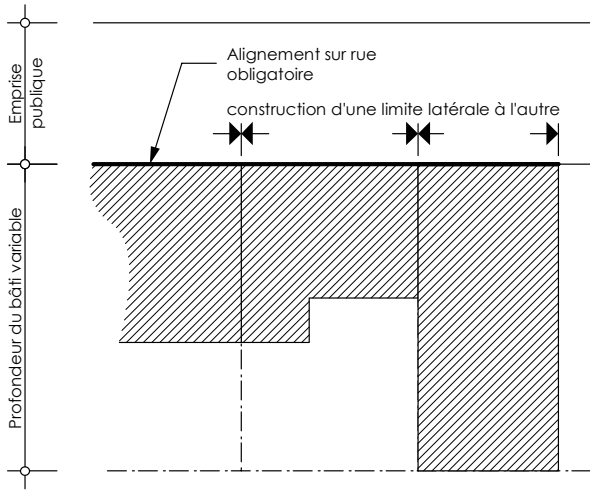
En Uba, en façade sur rue, les constructions sont obligatoirement implantées d'une limite latérale à l'autre.

En Uba hors en façade sur rue et en Uba1, les constructions sont implantées sur la limite séparative ou avec un recul d'au moins trois mètres.

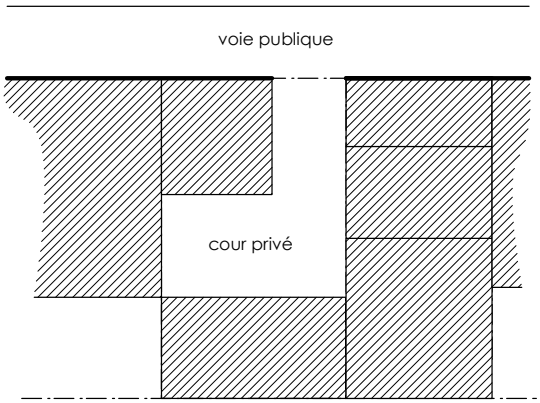
Illustration des règles des articles Uba 6 et Uba 7 :



CAS GENERAL



OU CAS SPECIFIQUE DES COURS INTERIEURES



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

Sauf dans le cas spécifique de positionnement entre plusieurs voies publiques, les constructions sont obligatoirement accolées.

Article Uba 9 - Emprise au sol

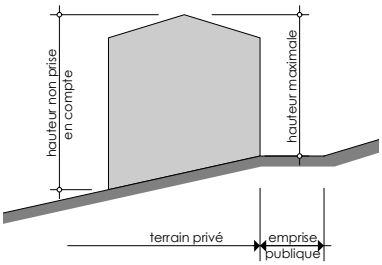
L'emprise au sol maximale est de 0,7.

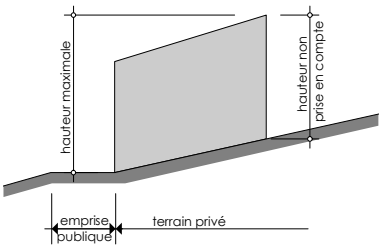
Article Uba 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer.

La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot.

Illustration des règles des articles Uba 10





Article Uba 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

☐ •1- INTERVENTION SUR LE BÂTI ANCIEN EXISTANT

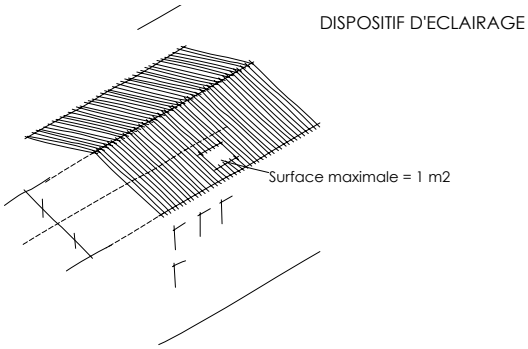
Couvertures, toitures :

Les couvertures seront à une ou deux pentes, n'excédant pas 35%.

Les terrasses et les « tropéziennes » sont autorisées mais n'excédant pas un tiers de la surface de la toiture et le garde-corps de la terrasse sera uniquement en mur plein.

Les chiens assis et les « skydome » sont interdits.

Les fenêtres de toit, lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées. Les dispositifs d'éclairement situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leurs dimensions n'excédent pas 1m2 par unité de toiture .



Les capteurs solaires, intégrés aux pans de toiture, seront tolérés, mais d'une surface limitée (avec une surface maximale de 25m2 par pan de toiture), et non vi-

sibles depuis les espaces publics.

Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile romane.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierres profilées comme celles existantes.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles.

Elles sont bâties au mortier de chaux. Les génoises préfabriquées sont exclues.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

Les souches nouvelles seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles.

Les dispositions ci-dessus sur les toitures ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

Façades :

Les façades (pierre, béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue », dans le respect des enduits traditionnels. Les façades en pierre pourrons être mis en valeur en reprenant les joint des pierre sans faire d'enduit à la chaux.

Le remplacement d'élément en pierre de taille dégradée sera réalisée par incrustation de pierre de même nature ayant une épaisseur d'au moins 18 cm.

L'utilisation des ciments et des monocouches, y compris ceux à base de chaux (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites, sur tout type de support.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparents, ou paraboles en façade sont interdits.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Percements et menuiseries :

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif.

Les encadrements seront obligatoirement en bois.

Peuvent être admises les menuiseries acier, aluminium laqué et PVC, mais uniquement en ton bois.

Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique.

Le vitrage miroir est interdit.

Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois, et peintes.

Les volets basculants ou roulants sont interdits.

La pose de contrevents sur les baies à encadrements moulurés est interdite.

☐ • 2- LES CONSTRUCTIONS NEUVES :

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien, les règles ci-dessus « intervention sur le bâti ancien existant » s'appliquent.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

☐ • 3- LES ÉLÉMENTS RAJOUTÉS :

a) Commerces, enseignes, vitrines :

Les façades commerciales et enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade.

Une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par commerce.

b) Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles, ... :

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les capteurs solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

Article Uba 12 - Stationnement des véhicules

Il est exigé une place de stationnement pour 60m2 de SHON, avec au minimum une place par logement.

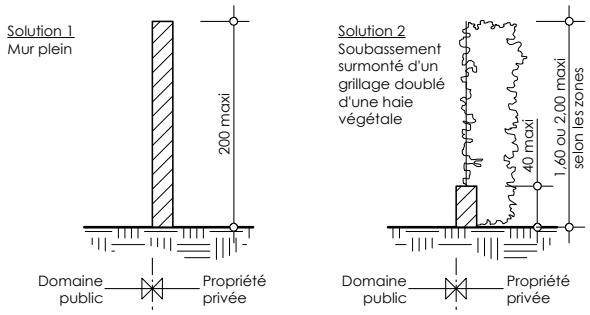
En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-12 du code de l'urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.

Article Uba 13 - Espaces libres et plantations

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures seront soit :

- en maçonnerie de pierre sèche ou de blocage, d'une hauteur de deux mètres;
- un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

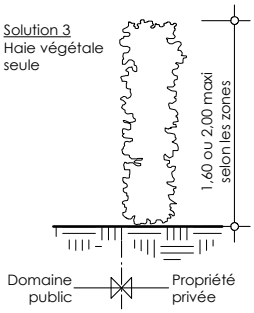
Les murets de clôture seront obligatoirement crépis selon les mêmes règles que pour les façades.

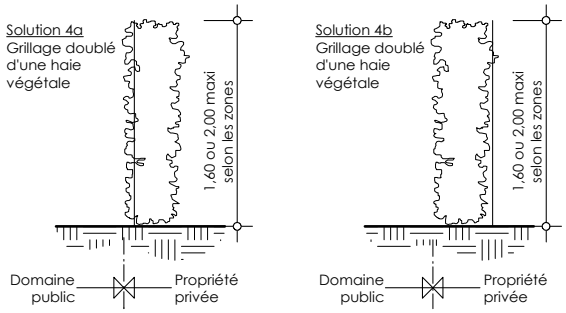


Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder deux mètres de hauteur. Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage.

Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.





Préalablement à la réalisation autorisée de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Général. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

II.1.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uba 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

II.2. CHAPITRE II - Zone Um

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités, principalement réalisées sous formes de lotissements pavillonnaires.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation (débordement du Libron ou ruissellement), défini par une carte d'aléa. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

II.2.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Um 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article Um 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis à un risque potentiel d'inondation. En application du principe de précaution, dans ces zones, tout projet doit prendre en compte le risque et tenir compte des études déjà réalisées.

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU.

II.2.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Um 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;

- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

☐ PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Article Um 4 - desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article Um 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article Um 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

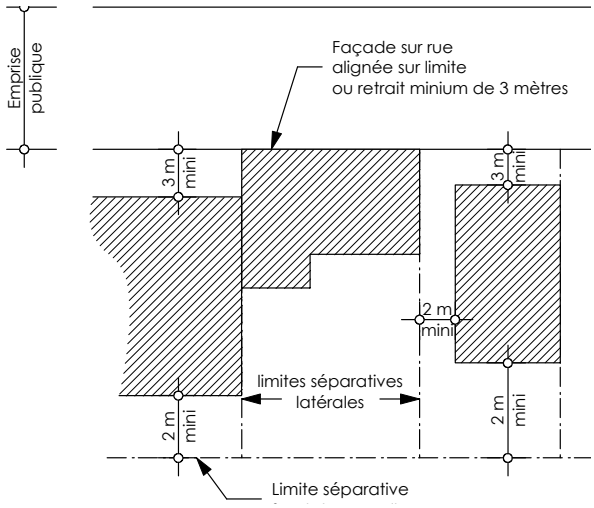
L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres. (voir schéma à l'article Um7)

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à trois mètres.

Article Um 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à deux mètres.



Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à deux mètres.

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

Non réglementée.

Article Um 9 - Emprise au sol

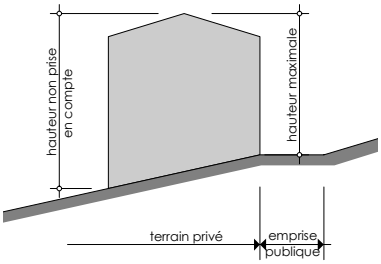
Non réglementée.

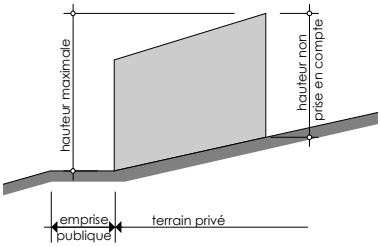
Article Um 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

Pour les terrains pentus, la plus grande des hauteurs est à considérer.

Illustration des règles des articles Uba 10



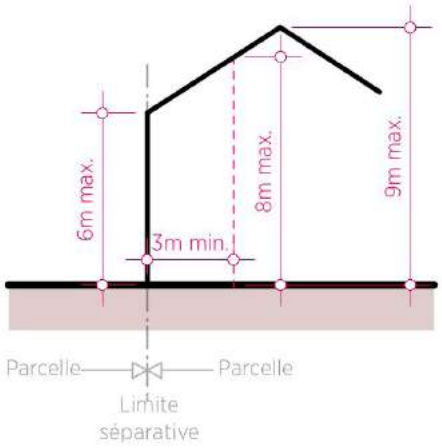


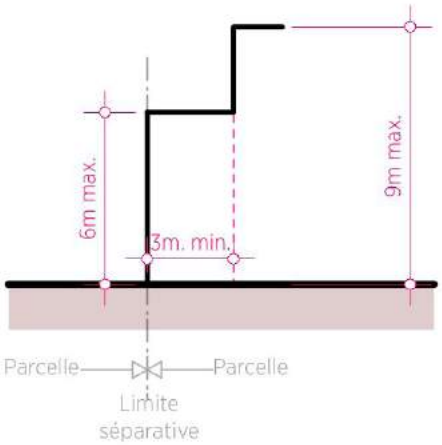
La hauteur maximale des constructions est fixée à neuf mètres.

A l'aplomb de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée est de six mètres.

Pour une toiture en pente, la hauteur maximale est de huit mètres dans une bande de trois mètres à partir de la limite séparative.

Pour un toit terrasse, la hauteur maximale est de six mètres dans une bande de trois mètres à partir de la limite séparative. La toiture terrasse sera inaccessible.



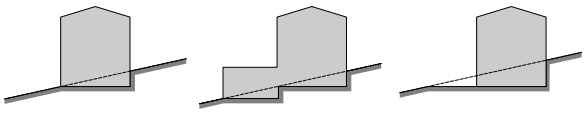


Article Um 11 - Aspect extérieur des constructions

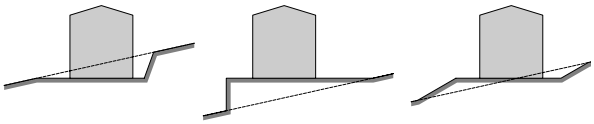
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

PRINCIPES AUTORISÉS (remblais ou déblais minimisés par rapport aux volumes de construction) :



PRINCIPES NON AUTORISÉS (remblais ou déblais trop importants) :



Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les toitures auront une pente maximale de 30 à 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées, partiellement ou en totalité. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect naturel (traitement incolore).

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieillies ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

Les ouvertures doivent respecter les tailles et les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Article Um 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) ;

- habitations : deux places par logement pour des logements de SHON inférieure à 80m2 ; trois places par logement pour des logements de SHON supérieure ou égale à 80m2.

Article Um 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et, si elles sont nécessaires, les clôtures .

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

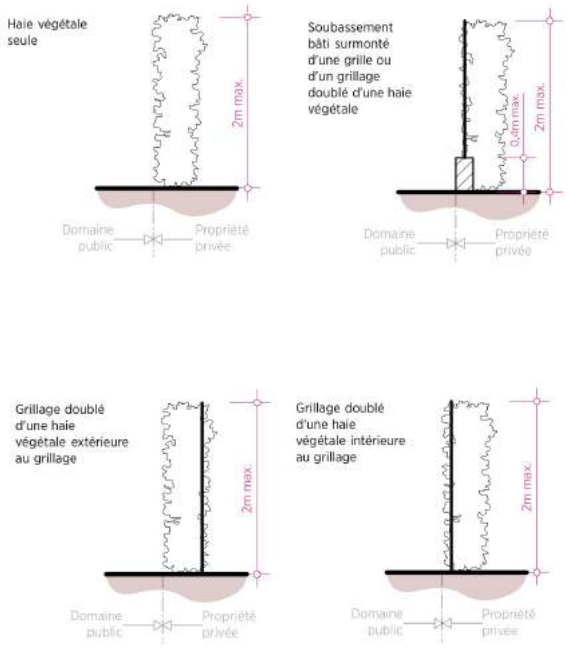
Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

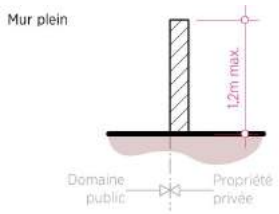
L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures en limite séparative et limite du domaine public ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

— soit d'une haie végétale seule,
— soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage,
— soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale
— soit d'un mur bâti (hauteur maximale de 120 cm) qui intégrera tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.





Dans les cas des murs et soubassements pleins, une transparence hydraulique sera nécessaire (la transprance hydraulique d'un ouvrage ou d'un aménagement renvoie à l'aptitude à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux).

La zone Um étant partiellement soumise à un risque potentiel d'inondation, il est rappelé que le PPRI peut définir des règles pouvant prévaloir sur celles du présent règlement.

II.2.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Um 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

II.3. CHAPITRE III - Zone Uep

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone destinée à des équipements publics.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation (débordement du Libron ou ruissellement), défini par une carte d'aléa. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

II.3.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uep 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'habitat ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'un profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf si elles sont liées à un équipement public.

Article Uep 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis à un risque potentiel d'inondation. En application du principe de précaution, dans ces zones, tout projet doit prendre en compte le risque et tenir compte des études déjà réalisées.

II.3.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uep 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Article Uep 4 - desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes, si l'objet de la construction le nécessite.

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe à proximité.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article Uep 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article Uep 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article Uep 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres.

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

Non réglementée.

Article Uep 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article Uep 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

En Uep, la hauteur maximale des constructions est fixée à quinze mètres.

Article Uep 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Article Uep 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Article Uep 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

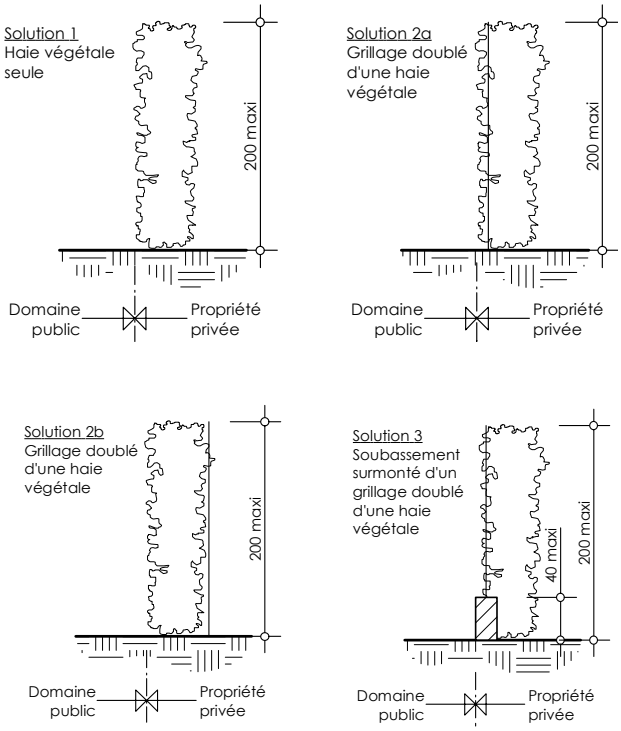
Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

— soit d'une haie végétale seule,
— soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,

— soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.



Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture. Les 40 cm maxi de soubassement s'entendent à partir de la plus haute côte du terrain.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées ci-dessus.

Le cimetière n'est pas soumis aux présentes règles sur les clôtures.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

II.3.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uep 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

II.4. CHAPITRE IV - Zone Ua

☐ **CARACTÈRE DE LA ZONE :**

Elle concerne les zones d'activités existantes.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation (débordement du Libron ou ruissellement), défini par une carte d'aléa. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

II.4.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises dans l'article 2

- l'ouverture de carrière

- les installations légères de loisirs

- les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'un profondeur de plus de deux mètres

- les piscines.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis à un risque potentiel d'inondation. En application du principe de précaution, dans ces zones, tout projet doit prendre en compte le risque et tenir compte des études déjà réalisées.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités. La surface d'une habitation ne peut en aucun cas dépasser 100m2 de SHON.

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU.

II.4.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;

- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;

- Rayon intérieur : 11 mètres ;

- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;

- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;

- Pente inférieure à 10% ;

- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes, si l'objet de la construction le nécessite.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe à proximité.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie

pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres.

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

Non réglementée.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels exclus.

La hauteur maximale des constructions correspond à la plus grande des hauteurs existantes sur la zone.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appa-reillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Article Ua 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

– commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface hors oeuvre brute (SHOB) ;

– habitats de fonction : deux places par logement.

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

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-12 du code de l'urbanisme s'appliquent: obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.

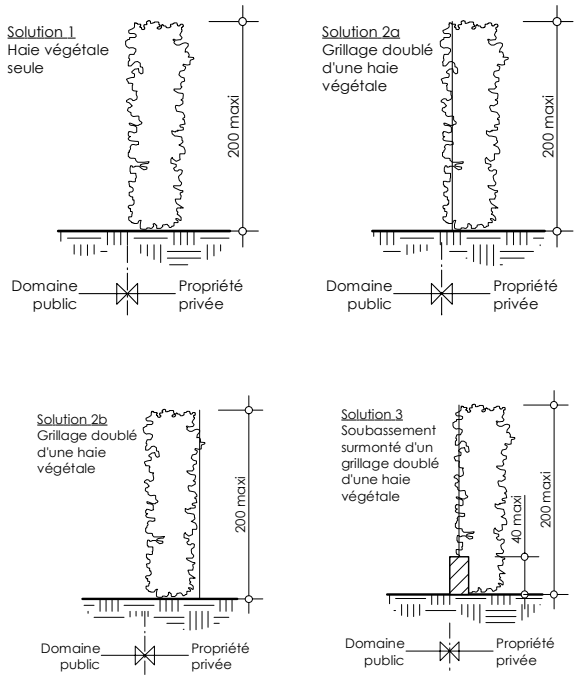
Article Ua 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.



Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,

- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

II.4.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

III. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

III.1. CHAPITRE I - Zone AU

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et les activités, urbanisable uniquement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle comprend :

- les secteurs $IAU_{1à2,}$ urbanisables immédiatement car les réseaux sont suffisants à la périphérie immédiate, sous forme d'une opération d'ensemble sur chacun des secteurs;

- les secteurs $IIAU_{1à4}$, urbanisables dans une deuxième phase après réalisation et mise à niveaux des réseaux, sous forme d'une opération d'ensemble sur chacun des secteurs et sous réserve que les dents creuses de la zone urbaine soient occupées à 50% minimum (selon constat fait dans le rapport de présentation à la date d'approbation du PLU).

Une petite partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation (débordement du Libron ou ruissellement), défini par une carte d'aléa. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

III.1.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

— les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
— les constructions à usage d'industrie ;
— le stationnement de caravanes ;
— les installations légères de loisirs ;
— les carrières ;
— les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
— les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
— les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
— les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celles liées aux activités agricoles et forestières.

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

Ce secteur est partiellement soumis à un risque potentiel d'inondation. En application du principe de précaution, dans ces zones, tout projet doit prendre en compte le risque et tenir compte des études déjà réalisées.

Chaque secteur peut être ouvert à l'urbanisation sous réserve dune opération d'ensemble sur le secteur considéré. Cette autorisation globale n'interdit pas le phasage de la réalisation du secteur.

Les secteurs d'activités doivent respecter les implantations prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, chaque secteur est conditionné à la réalisation de 20% minimum de logements aidés.

En outre, en secteur $IIAU_{1à4}$, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

— à la réalisation à 70% des secteurs $IAU_{1à2}$,
— à la capacité des réseaux, notamment le réseaux d'eau potable et la capacité de la station d'épuration,
— à l'urilisation d'au moins 50% des dents creuses de la zone urbaine à la date d'approbation du PLU (selon constat fait dans le rapport de pérsentation),

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU.

III.1.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Si le terrain est clos, un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être aménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

☐ PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Article AU 4 - desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres. Les constructions, hors annexes, doivent être implantées sur une bande de 16mètres maximum le long de la voie publique (ou de la voie privée qui s'y sustitue). (voir schéma article AU7)

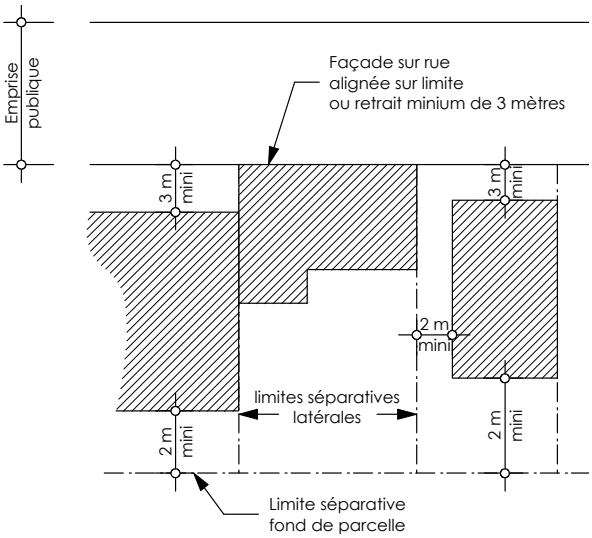
Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à trois mètres.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à deux mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à trois mètres.



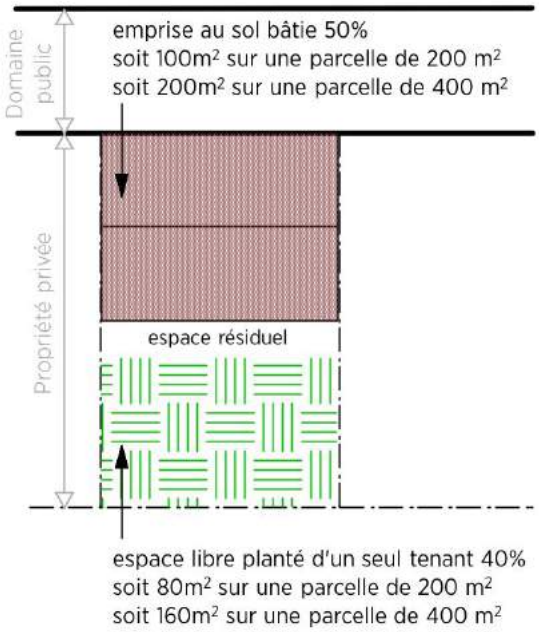
Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol bâtie[1] doit être au maximum de 50% de la surface totale de la parcelle.

1 L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus : bâti principal, annexes, terrasses couvertes, piscine..



Le schéma ci-dessus illustre une emprise au sol bâtie de 50% de la parcelle, un espace planté d'un seul tenant[1] de 40% (Cf article AU 13) et un espace résiduel[2] de 10% de la parcelle.

Le dépassement de l'emprise au sol est autorisé, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol autorisée (soit une emprise au sol maximale de 60% de la parcelle) :

- **pour les logements sociaux qui respectent**

> d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 3o de l'article L. 351-2 du CCH (logements financés en PLA-CDC ou en PLA-CFF) ;

> et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas le montant obtenu par l'application du barème prévu à l'article R. 127-2 du code de l'urbanisme à la SHON de cette partie des constructions.

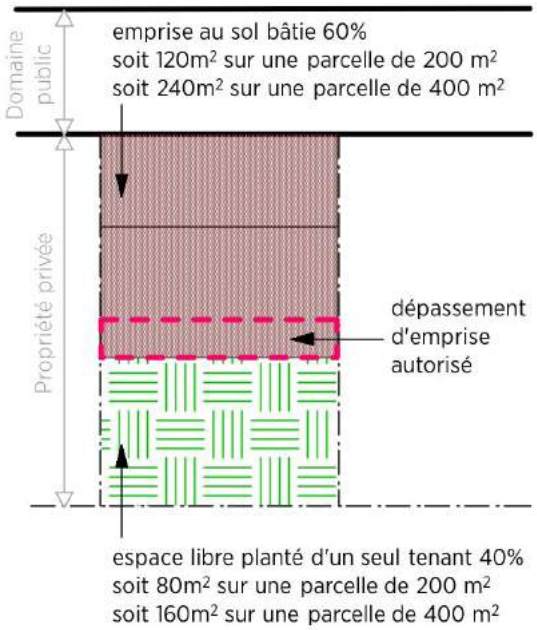
- **pour les constructions respectant les critères de performances énergétiques** définis par le label « haute performance énergétique » mentionné à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation ou qui s'engagent à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20. Les dispositions de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction résultant du décret sont applicable :

> 1° A tous les projets de construction de bâtiments de bureaux, d'enseignement et d'établissement d'accueil de la petite enfance faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée plus d'un an à compter de la date de publication du présent décret ;

> 2° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée plus d'un an à compter de la date de publication du présent décret et :

— a) prévus par les conventions pluriannuelles mentionnées à l'article 10 de la loi n°2003-710 du 1er aout 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
— b) bénéficiant des dispositions au 6 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts ;

> 3° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation, autres que ceux visés au 2° ci-dessus, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable à compter du 1er janvier 2013.



Le schéma ci-dessus illustre un dépassement de l'emprise au sol bâtie autorisée sous les conditions énumérées plus haut.

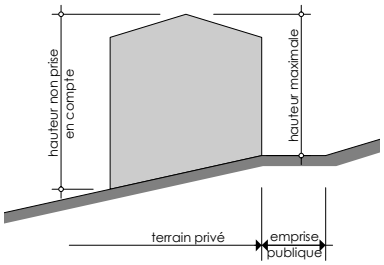
1 L'espace planté d'un seul tenant correspond à de la pleine terre végétalisé et qui n'est pas morcelé.
2 L'espace résiduel correspond à un espace libre qui n'est pas comptabilisé dans l'emprise au sol et n'est pas forcément végétalisé et d'un seul tenant avec l'espace libre planté obligatoire : voie d'accès, terrasse, ...

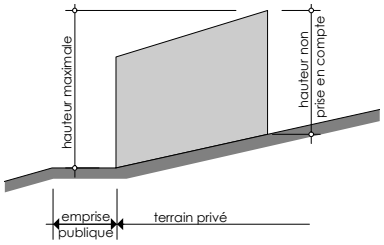
La zone AU étant partiellement soumise à un risque potentiel d'inondation, il est rappelé que le PPRI peut définir des règles pouvant prévaloir sur celles du présent règlement.

Article AU 10 - Hauteur des constructions

a hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

Pour les terrains pentus, la plus grande des hauteurs est à considérer.



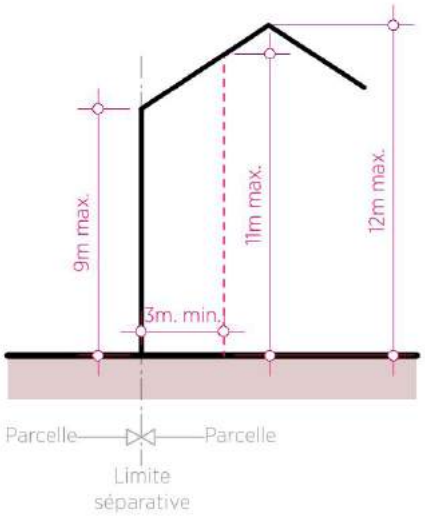


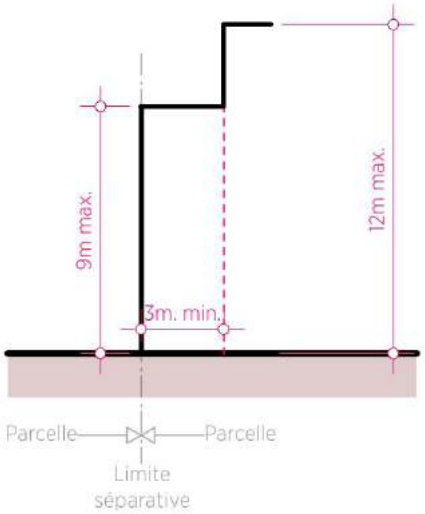
La hauteur maximale des constructions est fixée à neuf mètres.

A l'aplomb de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée est de six mètres.

Pour une toiture en pente, la hauteur maximale est de huit mètres dans une bande de trois mètres à partir de la limite séparative.

Pour un toit terrasse, la hauteur maximale est de six mètres dans une bande de trois mètres à partir de la limite séparative. La toiture terrasse sera inaccessible.





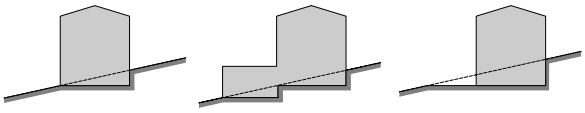
Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions

☐ VOLUMÉTRIE ET GÉNÉRALITÉS

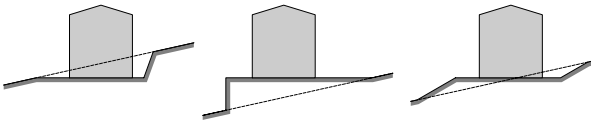
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

PRINCIPES AUTORISÉS (remblais ou déblais minimisés par rapport aux volumes de construction) :



PRINCIPES NON AUTORISÉS (remblais ou déblais trop importants) :



Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %.

Les toitures terrasses sont admises, partiellement ou en totalité. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect naturel (traitement incolore).

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi. Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieillies ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

Les ouvertures doivent respecter les tailles et les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Il en est de même pour les bâtiments publics ou à caractère public (ERP), pour qui les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Article AU 12 - Stationnement des véhicules

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

emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface hors oeuvre brute (SHON) ;

- habitations individuelles : deux places par logement pour des logements de SHON inférieure à 80m2 ; trois places par logement pour des logements de SHON supérieure ou égale à 80m2. Au moins une de ces places doit être en accès libre depuis la voie publique.

- logements collectifs : une place de stationnement pour 50m2 de SHON, avec au minimum 1 place par logement et plafonné à 2 places par logement.

☐ MODALITÉS D'APPLICATION :

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

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et, si elles sont nécessaires, les clôtures .

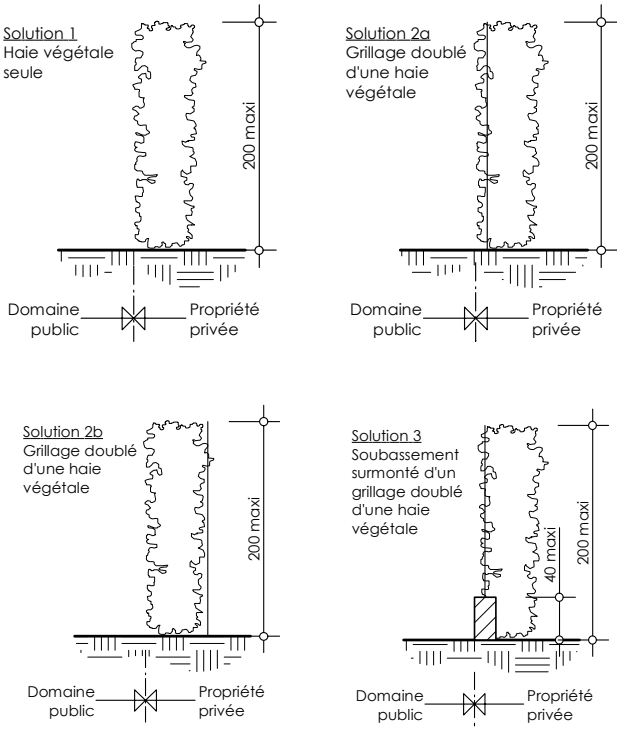
Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. La surface plantée sera, d'un seul tenant, de 40% minimum de la surface de la parcelle. Elle sera en outre plantée d'un arbre tige par tranche de 25m2.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres. Elles sont constituées :

— soit d'une haie végétale seule,
— soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage,
— soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.



Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture. Les 40 cm maxi de soubassement s'entendent à partir de la plus haute côte du terrain.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Si elle existe, la clôture est obligatoirement continue, sans retrait.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

III.1.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

III.2. CHAPITRE I - Zone AUa

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle concerne les zones d'activités futures.

III.2.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises dans l'article 2
- l'ouverture de carrière
- les installations légères de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'un profondeur de plus de deux mètres
- les piscines.

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités. La surface d'une habitation ne peut en aucun cas dépasser 100m2 de SHON.

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU.

III.2.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUa 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent

l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Article AUa 4 - desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes, si l'objet de la construction le nécessite.

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe à proximité.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins cinq mètres.

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments peut être soit en limite de propriété, soit en retrait d'au moins cinq mètres.

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

Non réglementée.

Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article AUa 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels exclus.

La hauteur maximale des constructions correspond à la plus grande des hauteurs existantes sur la zone.

Article AUa 11 - Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appa-reillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Article AUa 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface hors œuvre brute (SHOB) ;
- habitats de fonction : deux places par logement.

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

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-12 du code de l'urbanisme s'appliquent: obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.

Article AUa 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

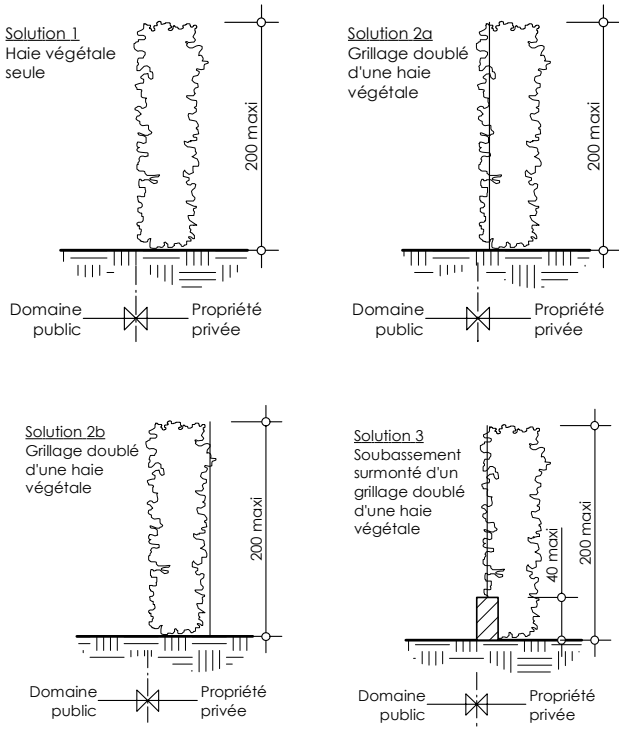
La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent

être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres. Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.



Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

III.2.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUa 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

IV. TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

IV.1. CHAPITRE I - Zone A

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

Elle comprend des secteurs **Ap** où toute construction est interdite en raison de l'intérêt paysager particulier lié à l'utilisation agricole.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation (débordement du Libron ou ruissellement), défini par une carte d'aléa. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

Dans les 500 mètres autour du château de la Ribaute, en raison du caractère des lieux et de la présence d'édifices protégés, toutes les demandes de permis de construire seront soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

IV.1.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En **A** et **Ap**, sont interdites les constructions à usage :

- d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;
- d'hébergement hôtelier :
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- d'artisanat ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière ;
- le stationnement des caravanes ;
- les groupes d'habitations ;
- les installations légères de loisirs ;
- les éoliennes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les carrières ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

En plus en secteur **Ap**, sont interdites les construction à usage :

- agricoles ;
- d'habitations, même liées à l'activité agricole.

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis à un risque potentiel d'inondation. En application du principe de précaution, dans ces zones, tout projet doit prendre en compte le risque et tenir compte des études déjà réalisées.

En zone A, les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'activité agricole et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

L'accueil agro-touristique est autorisé s'il est complémentaire et annexe à une activité agricole ou forestière sous réserve qu'il soit implanté sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation et uniquement s'il est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

En **A,** les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées.

En **Ap**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisés uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone.

IV.1.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à la conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe. Dans le cas contraire, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

☐ EAUX USÉES

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

☐ DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m3/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau;

ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

— 35 mètres de l'axe de la RD909,
— 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementée.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

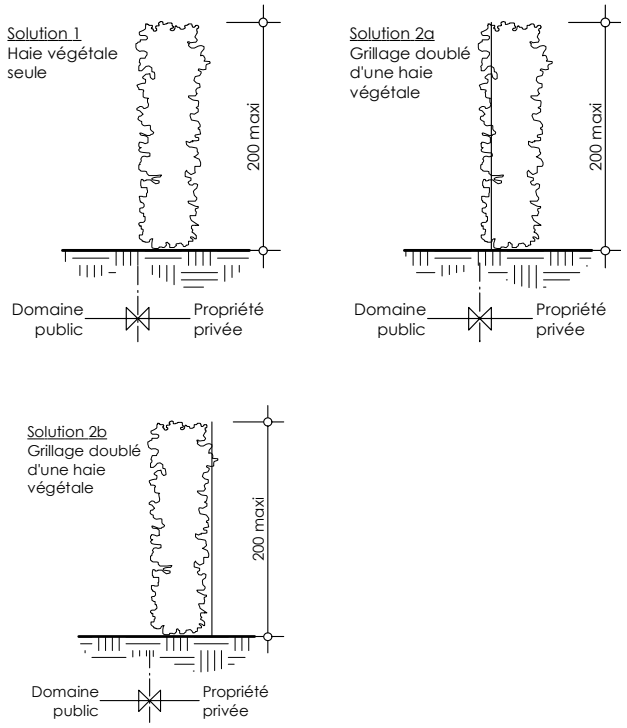
Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

— soit d'une haie végétale seule,
— soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.
— végétale.



Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

IV.1.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.