VILLE DE SAINT-PRIVAT des vieux

Département du Gard

Commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

CITADIA Conseil - EVEN Conseil

SOMMAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 5
A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME 6
B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES 8
C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE 13
D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE 16
E/ LEXIQUE 18

TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER 20

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER 25
ZONE UA 32
ZONE UB 35
ZONE UC 39
ZONE UD 42
ZONE UE 46
ZONE 1AU 49

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES 51
ZONE AGRICOLE (A) 57
ZONE NATURELLE (N) 60

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R 151-9 à R 151-26 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

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

- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité
- les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
- les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
- les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés
- les articles L 410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
- les articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
- les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U.

ARTICLE DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1/ les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- la zone Urbaine du centre-ancien **UA**
- la zone Urbaine **UB** comprenant un sous-secteur **UBa** au sud du centre ancien
- la zone Urbaine **UC** à dominante d'équipement comprenant un secteur **UCl**
- la zone Urbaine **UD** correspondant à l'urbanisation à dominante pavillonnaire comprenant les secteurs **UDa, UDb et UDc** (sous équipée en réseaux)
- la zone Urbaine Economique **UE** (secteur Mazac et le long de la route de Bagnols) comprenant un sous-secteur **UEa et UEb**

2 /Les zones à urbaniser - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- Les zones à urbaniser dites zones **1AU dite zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU**

3/ Les zones agricoles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- **Les zones agricoles**, dites zones **A** comprenant un secteur agricole paysagers sensibles Ap

4/Les zones naturelles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- la zone N qui comprend :
  - un secteur **Nl** relatif à une zone naturelle de loisirs.
  - un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées **Nt** relatif à la présence d'une activité économique (tourisme) ;
  - un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées **Np** relatif à un parc de loisirs communal.

5/ autres outils de la mise en œuvre du développement durable

Les documents graphiques comportent également :

5.1 Outils de protection des paysages et des sites

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement

5.2 Outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances

- Les zones concernées par le risque inondation et de ruissellement nécessitant des adaptations

5.3 Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain
- les Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques et des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.
- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- les secteurs de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

PREMIERE PARTIE - LE RISQUE INONDATION ET RUISSELLEMENT

ARTICLE DG 3 -PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION PAR DEBORDEMENT DES COURS D'EAU

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Saint-Privat-des-Vieux, approuvé par arrêté préfectoral du 09 novembre 2010 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE DG 4 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION PAR RUISSELLEMENT URBAIN

La zone soumise à ruissellement indifférencié a été reporté sur le document graphique « Zonage ruissellement ». Cet aléa indifférencié est issu de l'étude Exzeco transmise par les services de l'Etat au titre de son Porter à la connaissance. Dans l'attente d'études plus précises permettant de qualifier cet aléa les mesures de précautions suivantes sont applicables :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone soumise à ruissellement indifférencié:

- les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés aux projets autorisés plus loin, s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement ;
- les sous-sols et parcs souterrains de stationnement de véhicules sont interdits ;
- les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;
- les établissements recevant du public (ERP) dits sensibles de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J sont interdits en zone inondable ;

Dans l'ensemble de la zone soumise à ruissellement indifférencié:

Les clôtures sont en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux, avec possibilité d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètres muni d'ouvertures (orifices de décharge).

Dans les zones U :

Les constructions sont admises sous réserve du respect des principes suivants :

- calage des planchers à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ;
- Conception et implantation des bâtiments favorisant la transparence hydraulique : orientation de la plus grande longueur du bâti dans le sens du courant, limitation des constructions en bandes et espacement suffisant entre les bâtiments évitant la concentration des écoulements ;

En dehors des zones U :

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits: toute nouvelle construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

<u>Article 2</u> : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- la démolition des constructions ;
- la reconstruction à l'identique d'un bien détruit si les dommages ne sont pas liés à l'effet d'une crue et à condition que le premier plancher soit calé à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes, sans changement de destination, sans augmentation du nombre de logements et sans augmentation de la capacité d'accueil conduisant à augmenter la population exposée ;
- la surélévation des constructions existantes, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités à condition que le premier plancher soit calé à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ;
- la construction et l'extension des constructions à destination d'activité agricole dans la limite de 600m² de surface de plancher ;
- la surélévation des bâtiments existants d'hébergements sans création d'emprise au sol sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire ;
- L'extension mesurée des constructions d'habitations existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire et à condition de respecter un calage des planchers à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ;
- les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation ;
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
- les travaux portant sur des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues, sous réserve qu'ils soient justifiés par une étude préalable ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque.

Il est possible de déroger aux règles définies ci-avant sous réserve de préciser (analyse à l'appui) l'aléa ruissellement. Dans ce cas, les constructions sont admises sous réserve du calage des planchers à 0,20 mètres au-dessus de la hauteur des plus hautes eaux.
Deux sites à enjeux qui étaient inclus dans l'emprise de l'étude Exzeco ont fait l'objet d'une analyse plus fine permettant de mieux définir les risques de ruissellement. Les règles suivantes s'appliquent :

- Le terrain BY n°163 n'est pas concerné par un aléa ruissellement des eaux pluviales. Les règles visées ci-dessus ne s'appliquent donc pas à cette parcelle. Toutefois, par mesure de précaution les constructions sont admises sous réserve du calage des planchers à 0.20 m au-dessus du terrain naturel ;
- Une partie du terrain BY n°97 est concerné par une hauteur d'eau de 0,20 mètres pour une crue centennale. Ainsi, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre du ruisseau, les constructions sont admises sous réserve du calage des planchers à 0,50 m au-dessus du terrain naturel. Au-delà de cette bande de 10 mètres il n'est pas imposé de surélévation des planchers.

COMPENSATION A L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation. Des dispositifs de récupération des eaux de pluies devront être mis en place et acheminer les eaux de pluies vers les dispositifs de rétention prévus à cet effet. Le contrôle de ces dispositifs sera effectué à l'achèvement des travaux.

En cas d'opération d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être mutualisés et dimensionnés pour recevoir l'intégralité des eaux pluviales de l'assiette foncière concernée par l'opération.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

- Réalisation

Toute autorisation d'urbanisme est accompagnée d'une mesure de compensation pluviale, à l'exception des piscines.

A compter d'une d'autorisation d'urbanisme de plus de 20 m² d'emprise au sol, la réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée doit couvrir **la totalité de la rétention nécessaire à la compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées.**

- Dimensionnement

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention du ruissellement, la capacité de rétention sera au moins égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (**Sim** exprimées en m2) alimentant le dispositif pour un évènement pluvieux de 100 mm par heure soit un coefficient de 0,1 m3/m² (100 litres par m²).

Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m3) se fera alors comme suit :

Vr = Sim x 0,1

(volume de rétention = pour chaque m² de surface imperméabilisée = 100 litres de rétention)

**Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m² ou mm/m²) en référence aux évènements pluvieux majeurs enregistrés lors des dix dernières années.*

Le volume de référence exigé ci-dessus s'applique sur l'ensemble de la commune. Certains secteurs peuvent faire l'objet de mesures de rétention plus importantes indiquées dans le schéma directeur des eaux pluviales en cours d'élaboration.

ARTICLE DG 5 - PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION PAR EROSION DES BERGES (RETRAIT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL PAR RAPPORT AU RESEAU HYDROGRAPHIQUE)

La prise en compte de cet aléa vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial afin de prendre en compte les risques d'érosion de berges.
Des francs bords de 10 m sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié.

Ces marges de recul sont classées zones non aedificandi et sont reportées au document graphique.

Elles représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies, avec pour objectifs :
– maintenir un espace de mobilité aux cours d'eau permanents et temporaires ;
– permettre l'accès aux rives et aux berges de ces cours d'eau afin d'en assurer l'entretien, voire le recalibrage ;
– diminuer l'impact des écoulements sur les constructions en les éloignant.

SECONDE PARTIE - LE RISQUE INCENDIE

ARTICLE DG 6 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE ET DES OBLIGATIONS DE DEBROUISSAILLEMENT

La commune de Saint-Privat-des-Vieux est soumise à l'aléa feu de forêt. **L'annexe cartographique *6.3.a*** précise les secteurs concernés et leur niveau d'aléa.

Il est rappelé que :

- La commune est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 08 janvier 2013 fixant les conditions et obligations de débroussaillement qui couvre l'intégralité du territoire communal (*cf. annexe 6.3.h du dossier de PLU*).

- Dans le cas de construction nouvelle nécessitant un défrichement, il est indispensable de se référer à l'Arrêté préfectoral du 21 juin 2005, qui fixe pour les particuliers les seuils de superficie des bois applicables dans le Gard à partir desquels une autorisation est demandée.

- Concernant l'emploi du feu, tout administré doit se référer au Règlement Sanitaire Départemental.

TROISIEME PARTIE - SISMICITE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

ARTICLE DG 7 -PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité 2. Sont applicables les normes de construction NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant. Les dispositions constructives non visées dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agréments techniques européens.

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles de l'Eurocode 8.

Le porter à connaissance spécifique du 19 avril 2011 portant sur l'évolution du zonage sismique dans le Gard est annexé au PLU *(voir annexe informative 6.3.c).*

ARTICLE DG 8 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est concernée par un risque retrait et gonflement des argiles, située **en « zone très exposée » selon le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 8 avril 2011.**

La cartographie correspondante est annexée au PLU. Une annexe technique précise les dispositions constructives dans les zones concernées par le risque *(voir annexe informative 6.3.b).*

ARTICLE DG 9 -PRISE EN COMPTE DE L'ETUDE « risques glissement de terrain »

Une étude d'aléas des glissements de terrain a été réalisée par le BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) en 2014 dans le Gard.

Cette étude traite des aléas tels qu'effondrement, retrait-gonflement des argiles, éboulements, glissements, coulée de boue…

La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains distingués en 2 catégories sur le document graphique : aléa faible et aléa moyen/fort.

Le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 1er octobre 2014 ainsi que la cartographie correspondante sont annexées au PLU (*voir annexe informative 6.3.d).*

L'annexe cartographique *6.3.e* fait état des parcelles concernées par la présence potentielle de cavités souterraines et risque d'effondrement.

QUATRIEME PARTIE - NUISANCES

ARTICLE DG 10 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 relatif au classement des voies bruyantes.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (annexe 6.3.b). Sur la commune de Saint-Privat-des-Vieux, deux voies sont identifiées comme bruyantes : les RD16 et RD6.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG 11 – NUISANCES LIEES AUX ACTIVITES

Les activités envisagées sur la commune devront satisfaire aux dispositions des règlementations en vigueur, à savoir le décret du 31 aout 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage.

ARTICLE DG 12 – NUISANCES LIEES A LA PLATEFORME CHIMIQUE DE SALINDRES

La commune est aujourd'hui partiellement concernée (zone du Mas de Masse) par le risque industriel majeur émanant des usines RHODIA OPERATIONS et AXENS situées sur la commune de Salindres (fabrication, emploi et stockages de substances toxiques et très toxiques, solides, liquides et gazeuses). La partie Est de la commune est concernée par le **Plan Particulier d'Intervention (PPI) de la plateforme chimique**, révisé le 12 juillet 2018, et dont le périmètre concerne une partie du territoire de Saint-Privat-des-Vieux.

L'annexe 6.3.j *précise les secteurs concernés et les moyens de mise en œuvre du PPI.*

ARTICLE DG 13 – LIGNES A HAUTE TENSION

Conformément à l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, dans une bande de 60 mètres pour les lignes de 6.3 kV est exclu l'implantation des établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants,…).

C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

ARTICLE DG 14 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

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

ARTICLE DG 15 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions des titres III à IV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4.

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

ARTICLE DG 16 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉ AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement
- Établissements de santé ou d'action sociale
- Salles d'art ou de spectacle
- Equipements sportifs
- Autre équipement recevant du public

Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

ARTICLE DG 17 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie, publique ou privée ouverte à la circulation, ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière…). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent.

- par rapport aux accès des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;

- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

ARTICLE DG 18 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction à l'exception des rampes d'accès ;
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents…) ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE DG 19- APPLICATION DES REGLES AU REGARD DES SECTEURS CONCERNES PAR LA SERVITUDE ENTREE DE VILLE

Les règles relatives aux entrées de ville suivent les dispositions des articles L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatives à la constructibilité des entrées de ville.

Les axes concernés par les dispositions susvisées sont : la RD 6.

Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 6.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE DG 20 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants

du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code;

4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;

6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE DG 21 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE DG 22 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 3 du titre II.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les aires de manœuvre des véhicules en dehors des voies de circulation.

1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

2/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé.

3/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU pour la mixité fonctionnelle.

ARTICLE DG 23– REGLES RELATIVES AUX LOCAUX DESTINES AUX DECHETS MENAGERS

Pour toute opération de construction d'une surface de plancher supérieure à 250m² ainsi que pour toute opération d'ensemble un espace suffisamment dimensionné destiné à abriter des conteneurs de collecte et de tri des déchets ménagers doit être aménagé.

D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

ARTICLE DG 24 – MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L 151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME ET ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à -urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Explication du dispositif

Dans les Périmètres de Mixité Sociale définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser tels que définis dans le tableau ci-après :

Tableau des Périmètres de Mixité Sociale

<table>
<tr><th>N° du secteur de mixité sociale</th><th>Localisation</th><th>Programme de logements</th><th>Superficie minimale affectée au logement social</th></tr>
<tr><td>SMS 1- Zone 1AU</td><td>Chemin de la Vabre</td><td>Un minimum de 40% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés</td><td>3 100 m² de surface de plancher
avec un minimum de 55 logements locatifs sociaux</td></tr>
<tr><td>SMS 2 – Zone UBa</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="5">Pour les programmes de logements de plus de 500m² de Surface de plancher le programme devra comporter un minimum de 40% de la surface de plancher réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>SMS 3 - Zone UB</td></tr>
<tr><td>SMS 4 – Zone UA</td><td>Centre ancien</td><td></td></tr>
<tr><td>SMS 5 Zone UDa</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>SMS 6 Zone UDb</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4°

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Explication du dispositif

Dans les terrains concernés par un emplacement réservé « de Mixité Sociale » définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser tels que définis dans le tableau ci-après :

Tableau des Emplacements Réservés de Mixité Sociale (ERMS)

N° De la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface du terrain	Superficie minimale affectée au logement social
ERMS 1	Impasse des Tournesols	Un minimum de 60% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	7 512m²	960 m² de surface de plancher avec un minimum de 10 logements locatifs sociaux
ERMS 2	Chemin des Bleuets	Un minimum de 60% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	9 724 m²	1320 m² de surface de plancher avec un minimum de 17 logements locatifs sociaux
ERMS 3	Chemin des Bleuets	Un minimum de 60% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	4 938m²	420 m² de surface de plancher avec un minimum de 7 logements locatifs sociaux
ERMS 4	Chemin du Rieu	Un minimum de 50% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	8 453m²	540 m² de surface de plancher avec un minimum de 8 logements locatifs sociaux
ERMS 5	Chemin des Ormaux	Un minimum de 100% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	10 056 m²	6 660 m² de surface de plancher avec un minimum de 40 logements locatifs sociaux
ERMS 6	Impasse des Fauvettes	Un minimum de 60% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	13 481 m²	1 580 m² de surface de plancher avec un minimum de 25 logements locatifs sociaux

E/ LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- Accès : L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.
- Acrotère : Saillie* verticale d'une façade*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse* ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.
- Alignement : Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public*. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

- **Annexe** : construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ….).

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage de la construction.

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Les annexes sont discontinues aux bâtiments principaux. Ainsi, un garage accolé au bâtiment principal n'est pas une annexe.

- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1m du sol.

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou les reculs sur vallons.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.…

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis ou non à permis de construire ou à déclaration préalable.

- **Espaces libres**: Les espaces libres et verts doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la surface des bâtiments ou des constructions qui repose au sol et qui dépasse de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines et bassins de rétention en sont exclus.

Hauteur des constructions

Hauteur absolue :

La hauteur d'une construction est mesurée :

- à l'égout du toit (génoise ou gouttière) lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente.

- à la partie supérieure de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse.

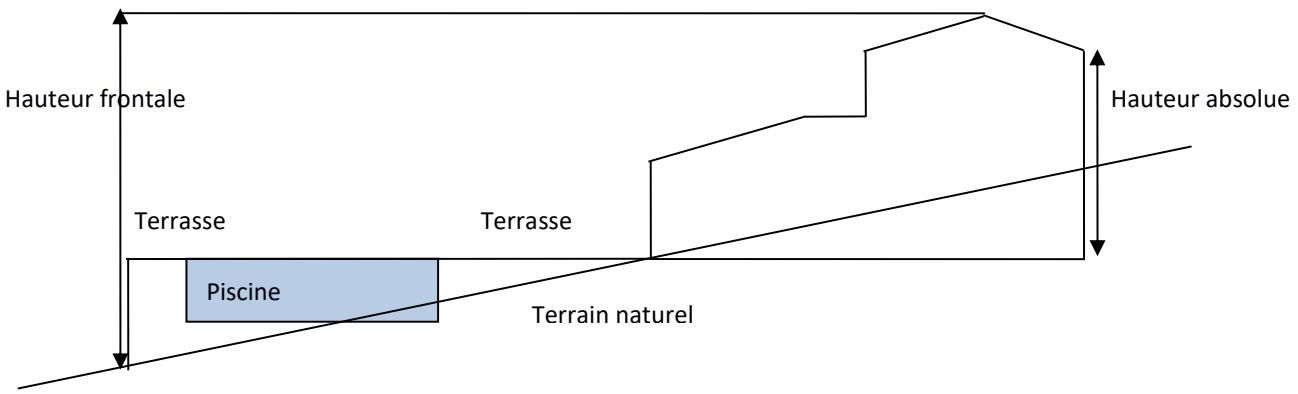
Cette hauteur est calculée :

- en tout point du terrain naturel ou excavé lorsque le projet est en exhaussement
- en tout point du terrain projeté lorsque le projet est en affouillement ou excavation.

Hauteur frontale :

La hauteur frontale (ou différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble du projet hors clôture) est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau du faitage. Elle inclut les différents niveaux de la construction pour les toitures en pentes et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses, y compris les murs de soutènement des terrasses et des piscines créés à l'occasion du projet s'ils sont en continuité de la construction.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.



- **<u>Mur de soutènement</u>** : Les murs de soutènement sont inclus dans la hauteur frontale de la construction lorsqu'ils sont en continuité avec celle-ci.

Les ouvrages maçonnés en bordure des voies servant au maintien des sols du terrain, faisant office de clôture, sont considérés comme des murs de soutènement. Sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes, leur hauteur peut déroger aux règles de l'article 4 des titres 3 et 4.

- **<u>Plantations privilégiées</u>** :
- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- les espèces invasives et allergènes sont interdites (exemple : cyprès, mimosa, ailante)
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

- **<u>Terrain ou unité foncière</u>** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ARTICLE PE 1 PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

En adéquation avec les objectifs du Plan Climat Energie Territorial d'Alès Agglomération qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies renouvelables en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

La création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel;

- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc…).

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Superficie de Plancher

- se développe à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraichissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;

- justifie de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc….).

Proposition : **Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire**

Les constructions à usage d'activité situées dans les zones d'activité sont des secteurs privilégiés pour le développement des énergies renouvelables. Ainsi, il est recommandé pour les nouvelles constructions d'orienter une partie de leur consommation par une production énergétique renouvelable en valorisant les toitures exposées à l'Ouest et au Sud des bâtiments. Il est recommandé pour les constructions d'une superficie de plancher supérieure à 300 m² de valoriser au moins 50% de leur surface de toiture par un dispositif de production d'énergies renouvelables. En cas de toiture-terrasse, des modules inclinés de production d'énergies renouvelables répondront aux mêmes objectifs. Les dispositifs de production d'énergie renouvelables pourront également être réalisés sur les ombrières des parkings.

ARTICLE PE2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES A FAIBLE EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés crées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol supérieures à 350 m² de surface de plancher à usage de commerce, restauration, artisanat, bureaux et industries mettent en œuvre au moins 2 places de stationnement par opération sous forme de stationnement apte au rechargement électrique.

ARTICLE PE3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

L'article L151-23-du Code de l'Urbanisme permet au règlement *d' »identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »*

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, les patrimoines végétal et paysager sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation). Les prescriptions générales sont les suivantes :

Les ripisylves des cours d'eau et leurs abords

Les continuités végétales identifiées au titre de l'article L.151-23 sont à conserver pour des motifs d'ordre écologique. Elles sont reportées sur le plan de zonage sous forme de linéaire de couleur.

Le caractère végétalisé des abords de cours d'eau doit être maintenu au titre de la trame verte et bleue. Les ripisylves recensées au plan de zonage **sont à conserver au moins dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation**.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à l'entretien des berges des cours d'eau et canaux ;
- à la création d'accès nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

Sont imposés :

- le maintien ou la régénération de la bande végétale, et de ses abords, sur 10 mètres de part et d'autre du pied de berge, pouvant intégrer un cheminement ;
- le maintien des boisements existants au-delà des 10 mètres, là où la ripisylve est plus vaste, tels qu'identifiés sur le plan de zonage ;
- lors de la présence de construction dans une bande de 10 mètres, la zone à préserver correspond à l'espace naturel/jardin existant jusqu'au front de bâti.

Les parties de jardins bordant les cours d'eau et concernées par le zonage sont à maintenir non imperméabilisées. Toute nouvelle construction, extensions et aménagements d'annexes autre qu'abris légers doivent se faire en dehors du périmètre identifié au titre du L151-23 du CU.

Les clôtures pleines sont interdites.

ARTICLE PE4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'"*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation*."

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. Les prescriptions générales sont les suivantes :

Ces ensembles bâtis, bâtiments et éléments de bâtis singuliers identifiés en raison de leur caractère patrimonial, sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils répondent aux codes « B » suivi d'un numéro :

N°	Identification	
B1	Ensemble bâti du hameau de Mazac	Bâtiments remarquables
B2	Moulin de Merle	Bâtiment remarquable
B3	Mas Forestier	Bâtiment remarquable
B4	Mas de Masse	Bâtiment remarquable
B6	Mas chemin des Arnaves	Bâtiment remarquable
B7	Chapelle Saint Alban	Bâtiment remarquable
B8	Ensemble bâti du hameau des Espinaux	Bâtiments d'intérêt
B9	Chapelle de la maison Saint Louis Couvent	Bâtiment d'intérêt
B10	Mas de Trespaux 1	Bâtiment d'intérêt
B11	Mas de Trespaux 2	Bâtiment d'intérêt
B12	Pont Napoléon	Elément bâti particulier
B13	Pont sur l'Avène	Elément bâti particulier
B14	Lavoir Saint Alban	Elément bâti particulier
B15	Croix de Bertranet	Elément bâti particulier
B16	Puit	Elément bâti particulier
B17	Ancien abreuvoir en pierre	Elément bâti particulier
B18	Mas Pellegrin	Bâtiment d'intérêt

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

Les Bâtiments Remarquables

Les Bâtiments Remarquables doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment Remarquable identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a) respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment.

b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment suivantes : forme des toitures, baies en façade, menuiseries extérieures.

c) respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures.

d) mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine

du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture visible.

e) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Les bâtiments d'Intérêt

Les Bâtiments d'Intérêt doivent être conservés et restaurés. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment d'Intérêt identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a) respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment.

b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment suivantes : forme des toitures, matériaux utilisés pour les toitures (tuiles, …).

c) respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Les éléments bâtis particuliers

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Elément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doit être conservé, restauré, mis en valeur ou faire l'objet d'une restitution à l'identique.

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER

ARTICLE DP-U et AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones U et AU :

1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3- Les créations de terrains de camping et de caravaning.

4- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.

5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.

6- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

7 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

8 - la dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction

9 –les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service…) à l'exception de la zone UE

ARTICLE DP-U et AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 13 des Dispositions Générales).

Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2.

ARTICLE DP-U et AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

A- Mixité fonctionnelle

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

B- Mixité sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées au titre 1 des Dispositions Générales énoncées à l'article DG 24.

ARTICLE DP-U et AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

A- Emprise au sol des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

B- Hauteur des constructions

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.
Le mur-bahut ne peut excéder 0,60 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

Les murs de soutènements ne doivent pas excéder 2 mètres.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments le long des infrastructures routières et des cours d'eau doit respecter les marges de recul portées aux documents graphiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension et/ou de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments pourront s'adosser à un bâtiment existant ou s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE DP-U et AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions générales

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.

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

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

Les clôtures

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

L'enduit des murs est obligatoire, il sera gratté ou frotassé.

Les murs de soutènement

Les murs de soutènement reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Les portails

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 4 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise.

ARTICLE DP-U et AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE3 du titre 2 - Performance environnementale du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques est soumis aux prescriptions de l'article PE 3 du titre 2 - Performance environnementale.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

- l'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² du terrain d'assiette du projet.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité…)

6.3. Mesures prises pour lutter contre les plantes allergènes et invasives

Le choix d'essences et de végétation sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes (en particulier le cyprès), et les plantes invasives (en particulier l'ambroisie).

ARTICLE DP-U et AU 7 : Stationnement

Dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG22 du titre 1 (dispositions générales en page 15) du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du titre 2 (page 21) du présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE DP U et AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

8.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse supérieures ou égales à 50 mètres doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

La création de tout nouvel accès sur voie départementale est soumise à l'accord du Conseil Départemental.

8.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Les accès doivent être réalisés en terrain stabilisé au débouché des voies publiques sur une longueur d'au moins 25 mètres.

8.2.1. Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

ARTICLE DP U et AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

9.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumettent à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique avant évacuation vers le réseau d'assainissement collectif.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

9.2.2. Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG 4 du titre 1 (dispositions générales).

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX DE PISCINE

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement eaux usées conformément au décret n° 94 469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22).

Il y a obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4 – Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ZONE UA

Caractère de la zone : *centre village de Saint-Privat-des-Vieux*

ARTICLE UA 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros.

ARTICLE UA 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :

- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

ARTICLE UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :

Au titre de l'article L151-28 2°, dans les secteurs identifiés au document graphique, les programmes de logements sociaux bénéficient d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration est fixée à 30% (pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération);

ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementée

B- Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut excéder celles des bâtiments voisins dans le même alignement.

Des modulations sont admises pour des projets architecturaux particuliers ou la reconstruction après démolition.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante doivent s'implanter à l'alignement.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent être édifiées en limite. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

- Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

Néanmoins, les annexes peuvent être implantées en limite de fond de parcelle, si leur hauteur est inférieure ou

égale à 3,50 mètres. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être rejetées sur le terrain qui accueille la construction.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

N'est pas réglementée.

ARTICLE UA 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

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

2 - Toitures

Les surélévations sont à exclure sauf si un immeuble est plus bas que les immeubles voisins contigus. La surélévation peut être admise si elle doit concourir à conforter l'unité de la rue.

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 30 et 35%.

Pour les établissements publics les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal anciennes posées en couvert et en courant.

Les souches de cheminée doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes. Les génoises seront exécutées suivant les techniques traditionnelles en excluant l'emploi d'empattements au mortier et d'éléments préfabriqués.

Sont autorisées les terrasses à l'étage accessibles, pour une superficie ne pouvant excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

3-Façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. Eviter les couleurs vives. Les couleurs pastels et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiées.

Toutes les façades doivent être enduites. Les enduits dits tyroliens ou projetés grossiers sont interdits.

Les façades en pierre apparentes sont autorisées.

4 - Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière pour garder le caractère architectural du bâti existant.

ARTICLE UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

- 10% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme, les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts

- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UA 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du titre 1 (dispositions générales en page 15 du présent règlement d'urbanisme.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

<table>
<tr><th></th><th>Norme imposée</th><th>Dispositions particulières</th></tr>
<tr><td>1. Habitation</td><td>1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé.</td><td>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>2. Hébergement hôtelier et touristique</td><td>1 place / chambre</td><td>Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres</td></tr>
<tr><td>3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>1 place / 30m² de surface de plancher</td><td rowspan="4">Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m².
Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.</td></tr>
<tr><td>4. Artisanat et commerce de détail</td><td>NR</td></tr>
<tr><td>5. Restauration</td><td>NR</td></tr>
<tr><td>6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>1 place / 100m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</td></tr>
</table>

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les éco-mobilités : non règlementé

ARTICLE UA 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UA 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ZONE UB

Caractère de la zone : *secteur privilégié de renouvellement urbain, elle comprend un sous-secteur UBa au sud du centre ancien.*

ARTICLE UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros.

ARTICLE UB 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

ARTICLE UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

A- Préservation de la diversité commerciale

En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce est interdit dans le secteur dit de Mazac conformément aux linéaires identifiés aux documents graphiques) ;

B- Mixité sociale

S'appliquent les prescriptions de mixité sociale mentionnées à l'article DG 24 du titre 1.

ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% maximum

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 9,5 mètres avec une hauteur frontale maximale fixée à 12 mètres

En zone UBa la hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres avec une hauteur frontale maximale fixée à 10 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le mur-bahut ne peut excéder 0,60 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 4 mètres des limites d'emprise des routes ouvertes à la circulation automobiles

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments pourront s'adosser à un bâtiment existant ou s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée pour les annexes.

ARTICLE UB 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

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

2 - Toitures

Les toitures sont simples. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 30 et 35%.

Les toitures terrasses sont admises et de préférence végétalisées.

3-Façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. Eviter les couleurs vives. Les couleurs pastels et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiées.

Toutes les façades doivent être enduites. Les enduits dits tyroliens ou projetés grossiers sont interdits.
Les façades en pierre apparentes sont autorisées.

ARTICLE UB 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- dans les secteurs UB, un minimum de 20 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.

ARTICLE UB 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du titre 1 (dispositions générales en page 15 du présent règlement d'urbanisme.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (hors deux roues)

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m² de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créée (changement ou extension) soit inférieure à 30 m². Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m² de surface de plancher	
5. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m² de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m² de surface de plancher	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article PE2-titre 2 (page 20) du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher	
3. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

ARTICLE UB 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UB 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ZONE UC

Caractère de la zone : *secteur à dominante d'équipements collectifs*

UCl- - secteurs à dominante d'équipements où les logements sont autorisés

ARTICLE UC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

1- les constructions à destination de commerce et activités de services et leurs sous-destinations ;

2 - les constructions à destination d'industrie ;

3- les constructions à destination d'entrepôt ;

3- à l'exception du secteur UCl, les constructions à destination de logement.

ARTICLE UC 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les prescriptions de mixité sociale mentionnées à l'article DG 24 du titre 1.

ARTICLE UC 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non réglementée sauf en zone UCl où l'emprise des constructions est limitée à 45%.

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 10 mètres

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le mur-bahut ne peut excéder 0,60 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale reportée aux documents graphiques pour les voies départementales et à 1 mètre des limites d'emprise des autres routes ouvertes à la circulation automobile.

En zone UCl, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zone UCl les bâtiments pourront s'adosser à un bâtiment existant ou s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée pour les annexes.

ARTICLE UC 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

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

ARTICLE UC 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : 30 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.

ARTICLE UC 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du titre 1 (dispositions générales en page 15 du présent règlement d'urbanisme.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (hors deux roues)

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article PE2-titre 2 (page 20) du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher	
3. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

ARTICLE UC 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UC 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ZONE UD

Caractère de la zone : *quartiers à dominante résidentielle distingués en fonction de leur intensification urbaine.*

UDa- - secteurs de centralité autour du village

UDb - secteurs d'habitat individuel d'intensité intermédiaire

UDc-- secteurs d'habitat individuel d'intensité moyenne

ARTICLE UD 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

1- les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt ;

2 - les constructions à usage de commerce et d'activités de services et leur sous-destination.

ARTICLE UD 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les prescriptions de mixité sociale mentionnées à l'article DG 24 du titre 1 (dispositions générales).

ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 45% dans les secteurs UDa
- 40% dans les secteurs UDb
- 25% dans les secteurs UDc

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres avec une hauteur frontale maximale fixée à 10 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.
Le mur-bahut ne peut excéder 0,60 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale reportée aux documents graphiques pour les voies départementales et à 4 mètre des limites d'emprise des autres routes ouvertes à la circulation automobile.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, en zone UDa et UDb les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments pourront s'adosser à un bâtiment existant ou s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée pour les annexes.

ARTICLE UD 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

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

2 - Toitures
Les toitures sont simples. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 30 et 35%.
Les toitures terrasses sont admises et seront de préférence végétalisées.

Il est recommandé, pour toutes les toitures exposées à l'Ouest et au Sud des bâtiments relevant de la destination commerce et activités de service et de la destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire d'une superficie de plancher supérieure à 300 m² de valoriser au moins 50% de leur surface par un dispositif de production d'énergies renouvelables. En cas de toiture-terrasse, des modules inclinés de production d'énergies renouvelables répondront aux mêmes objectifs.

3-Façades
Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. Eviter les couleurs vives. Les couleurs pastels et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiées.

Toutes les façades doivent être enduites. Les enduits dits tyroliens ou projetés grossiers sont interdits.
Les façades en pierre apparentes sont autorisées.

4 - Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière pour garder le caractère architectural du bâti existant.

5 - Aspects des clôtures et des portails

Les clôtures et portails sont décrits à l'article DP U et AU 5.

ARTICLE UD 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- dans les secteurs UDa, 30 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme,

- dans les secteurs UDb, 40 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme,

- dans les secteurs UDc, 50 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme,

Dans chaque opération d'aménagement de plus 700m² de surface de plancher, 25% au moins des espaces libres doivent créer un espace d'agrément commun avec jardins aménagés et des aires de jeux pour enfants.

ARTICLE UD 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du titre 1 (dispositions générales en page 15 du présent règlement d'urbanisme.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (hors deux roues)

<table>
<tr><th></th><th>Norme imposée</th><th>Dispositions particulières</th></tr>
<tr><td>1. Habitation</td><td>1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé.</td><td>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>2. Hébergement hôtelier et touristique</td><td>1 place / chambre</td><td>Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres</td></tr>
<tr><td>3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>1 place / 30m² de surface de plancher</td><td rowspan="4">Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créée (changement ou extension) soit inférieure à 30 m².
Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.</td></tr>
<tr><td>4. Artisanat et commerce de détail</td><td>1 place/30m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>5. Restauration</td><td>: 1 place de stationnement pour 10 m² de SDP de salle de café ou de restaurant.</td></tr>
<tr><td>6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>1 place / 100m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</td></tr>
</table>

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article PE2-titre 2 (page 20) du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher	
3. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

ARTICLE UD 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UD 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ZONE UE

Caractère de la zone : *zone urbaine à dominante économique*

ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- les constructions à usage agricole ;

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 70m² dans la limite d'un seul logement ;

- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti « dédié à l'activité ».

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage d'habitation (à l'exception des logements destinés aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage) et leurs annexes à condition que l'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher initiale et que l'emprise au sol totale des annexes (existant + projet) n'excède pas 100m².

En zone UE (sauf secteurs UEa et UEb) les constructions à usage d'activité sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour l'environnement et le voisinage.

ARTICLE UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à :

-10 mètres en zone UE et UEa ;

-15 mètres en secteur UEb.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le mur-bahut ne peut excéder 0,60 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale reportée aux documents graphiques pour les voies départementales et à 4 mètres des limites d'emprise des autres routes ouvertes à la circulation automobile.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

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

2 - Toitures

Les toitures sont simples. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 35%.

Les toitures terrasses sont admises et de préférence végétalisées.

3-Façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

Un soin particulier sera apporté en bordure de voies.

ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- 20% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme,

- 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre et 1 arbre en bordure d'unité foncière par tranche de 100 mètres linéaires

- 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement

ARTICLE UE 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du titre 1 (dispositions générales en page 15 du présent règlement d'urbanisme.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (hors deux roues)

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
2. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m² de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m². Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
3. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m² de surface de plancher de surface de vente, hors réserves	
4. Restauration	1 place de stationnement pour 10 m² de SDP de salle de café ou de restaurant.	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m² de surface de plancher	
6. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article PE2-titre 2 (page 20) du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher	
2. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

ARTICLE UE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ZONE 1AU

Caractère de la zone : *secteurs d'urbanisation future soumis à Modification préalable du PLU avant ouverture à l'urbanisation.*

ARTICLE 1AU : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes face aux risques naturels

L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale et dont la surface de plancher initiale est au moins égale à 70m², à condition :

- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.

- les annexes (dont piscine). La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale.

ARTICLE 1AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

ARTICLE 1AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres avec une hauteur frontale maximale fixée à 10 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.
Le mur-bahut ne peut excéder 0,60 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (terrasse et balcon compris) doit respecter un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques;

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE 1AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE 1AU 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE 1AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE 1AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES

ARTICLE DP-A et N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones A et N :

1- Les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière ou soumises à conditions particulières à l'article A et N 2 et aux articles 2 de la zone A et N

2- Les terrains de camping et de caravaning.

3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.

4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.

5- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

6 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

ARTICLE DP-A et N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un motif légendé.

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 13 des Dispositions Générales).

Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2.

ARTICLE DP-A et N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

ARTICLE DP-A et N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

A- Emprise au sol des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

B- Hauteur des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol existant, terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres.

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale reportée aux documents graphique pour les voies départementales et à 10 mètres des limites d'emprise des autres routes ouvertes à la circulation automobiles.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

ARTICLE DP-A et N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.

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

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

Les clôtures

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Les panneaux bois, PVC ou voile de protection sont interdits.

Les autres clôtures doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour le passage de la petite faune

Les murs bahut sont interdits sauf nécessité de soutènement.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

La hauteur maximale des clôtures combinant le dispositif à claire-voie et le végétal est fixée à 2 mètres. Des arbres de haute tige peuvent ponctuellement dépasser cette hauteur sous réserve d'être des arbres compatibles avec la culture des sols.

Les murs de soutènement

Les murs de soutènement reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Les portails

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise.

ARTICLE DP-A et N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE3 du titre 2 - Performance environnementale du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques est soumis aux prescriptions de l'article PE3 du titre 2 - Performance environnementale.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux

6.2. Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins d'Alep, chênes, micocouliers, tilleuls.

- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, …..

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges adultes (force des arbres d'une circonférence de 0.25/0.35 cm mesurée à 1 mètre du sol).

6.3. Mesures prises pour lutter contre les plantes allergènes et invasives

Le choix d'essences et de végétation sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes (en particulier le cyprès), et les plantes invasives (en particulier l'ambroisie).

ARTICLE DP-A et N 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

ARTICLE DP-A et N 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La création de tout nouvel accès sur voie départementale est interdite.

ARTICLE DP-A et N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 - Eau

Dans les secteurs non raccordables à un réseau public d'eau potable, toute construction nécessitant le recours à une adduction d'eau privée doit répondre aux exigences de la règlementation en vigueur.

Si le secteur est raccordable à un réseau public, toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par ce réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

Eaux usées –zones d'assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumettent à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique avant évacuation vers le réseau d'assainissement collectif.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

9.3 Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

9.4 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

ZONE AGRICOLE (A)

Caractère de la zone : La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- un secteur Ap protégé pour des raisons paysagères et/ou écologiques

ARTICLE A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, sont interdites :

- l'extraction de terre végétale ;

- le dépôt de déchets non liés à un usage agricole ;

- le stationnement temporaire ou permanent de caravanes, de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs, etc.,

-la « cabanisation » ;

- l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

Secteur Ap :

- Les constructions nouvelles à l'exception des extensions des constructions existantes et leurs annexes visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans la zone A, à l'exception de la zone Ap

À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone :

- les bâtiments et installations techniques ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation. La surface de plancher maximale autorisée est de 150m² d'un seul tenant ;
- les annexes (dont piscine) à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation et que l'emprise au sol totale n'excède pas 100m².
- les installations classées.
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Sont autorisées dans la zone A, y compris dans la zone Ap

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :

- les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :

* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m² ;

* que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ;

* que les annexes soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant et limitées à 50m² d'emprise au sol totale.

* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 150 m² (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière ;

* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé.

- le changement de destination des bâtiments marqués d'une pastille bleue sur le plan (au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme).

Sont autorisées dans la zone A et Ap

Les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau,…).

ARTICLE A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

A- Emprise au sol des constructions

L'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante.

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres de hauteur frontale.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,5 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit. Pour des raisons techniques, une surélévation sera autorisée en fonction des contraintes techniques d'exploitation.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les bâtiments agricoles.

ARTICLE A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE A 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE A 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE A 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ZONE NATURELLE (N)

Caractère de la zone : La zone **N** correspond aux zones naturelles du territoire

La zone comprend :

- un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **Nt** relatif à la présence d'une activité économique (tourisme) ;

- un secteur de taille et de capacité d'accueil **Np** relatif à un parc de loisirs communal ;

- un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **Nl** relatif à une zone naturelle de loisirs.

ARTICLE N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N2.

En particulier, sont interdites :

- l'extraction de terre végétale ;

- le dépôt de matériaux ou déchets à l'exception des occupations et utilisations du sol spécifiques

- le stationnement temporaire ou permanent de caravanes, de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs, etc.,

- la « cabanisation » ;

- l'implantation de centrales photovoltaïques au sol ;

- tous travaux d'exhaussement ou affouillement (cf. paragraphe définition) des sols (y compris les carrières) modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés.

ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N (y compris le secteur Np, Nl, Nt) :

Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes face aux risques naturels.

2.2 Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N (y compris le secteur Np, Nl, Nt), à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :

- les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :

* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisée soit au moins égale à 50m² ;

* que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ;

* que les extensions soient incluses dans un rayon de 8 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ;

* que les annexes soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant et limitées à 50m² d'emprise au sol totale ;

* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière ;

- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau,…).

2.3 Sont également autorisés en secteur Nl (en plus des chapitres 2.1 et 2.2) :

-les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à I 'écoulement des crues.
- la création d'un maximum de 100 m² de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels.

Sont également autorisés en secteur Nt (en plus des chapitres 2.1 et 2.2) :

Les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes et leurs annexes à condition que la surface de plancher crée soit inférieure à 200m² et que l'emprise au sol totale crée soit inférieure à 300m² (la date d'approbation du PLU faisant référence).

Sont également autorisés en secteur Np (en plus des chapitres 2.1 et 2.2) :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU.
-les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à I 'écoulement des crues.
- la création d'un maximum de 100 m² de surfaces de plancher pour des locaux non habites et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels.

ARTICLE N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

A- Emprise au sol des constructions

En zone N :

L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à 30% de l'emprise au sol existante.

L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 50m² d'emprise au sol totale.

En secteur Np :

L'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante.

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles autorisée est de 100m²(la date d'approbation du PLU faisant référence).

En secteur Nl :

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles autorisée est de 100m² (la date d'approbation du PLU faisant référence).

En secteur Nt :

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles autorisée est de 300m² (la date d'approbation du PLU faisant référence).

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7,50 m à l'égout du toit et 10 mètres de hauteur frontale.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,5 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE N 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE N 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.