

Ville de Bédarieux



Plan Local d'Urbanisme

5^{ème} Modification

Procédure	Prescription	Approbation
Elaboration du POS		18/12/1980
1 ^{ère} révision		30/03/1995
1 ^{ère} révision simplifiée	14/12/2006	17/04/2007
2 ^{ème} révision POS valant PLU	26/03/2002	06/12/2007
1 ^{ère} modification	08/04/2010	30/09/2010
2 ^{ème} modification	21/04/2011	07/03/2012
3 ^{ème} modification	12/12/2012	12/11/2013
4 ^{ème} modification	16/10/2015	15/03/2016
5 ^{ème} modification	11/01/2017	19/09/2019

REGLEMENT

SECTION 1 - SOMMAIRE

PREAMBULE : RAPPEL DE LA STRUCTURE REGLEMENTAIRE	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	8
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	25
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	33
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	41
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	51
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDH.....	61
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	71
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	79
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	81
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	92
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	102
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	107
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	109
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	117
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	119

**PREAMBULE : RAPPEL DE LA STRUCTURE
REGLEMENTAIRE**

Article R123-9 du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou par des motifs architecturaux et paysagers ; **Cette règle a été abrogée par la loi ALUR.**
6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9. L'emprise au sol des constructions ;
10. La hauteur maximale des constructions ;
11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14. Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10. **Cette règle a été abrogée par la loi ALUR.**

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Bédarieux.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1 - LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME :

- R.111-2 : « *Le permis de construire ne peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à **porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique**. Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* » ;
- R.111-3-2 : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* » ;
- R.111-4 : « *Le permis de construire peut être refusé sur des terrains **qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées** dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

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

- R.111-14-2 : « *Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976, relative à la*

protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. » ;

- R.111-15 : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22. La référence aux directives d'aménagement national a été abrogée par le décret n°98-913 du 12 octobre 1998. » ;*
- R.111-21 : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à **porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants**, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

2 - L'ARTICLE L. 145-2 DU CODE DE L'URBANISME (LOI DU 9 JANVIER 1985 RELATIVE AU DEVELOPPEMENT ET A LA PROTECTION DE LA MONTAGNE)

3 - LES PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R. 123-13 DU CODE DE L'URBANISME QUI ONT DES EFFETS SUR L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS ET QUI SONT REPORTES A TITRE D'INFORMATION SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- Périmètre à l'intérieur duquel l'autorité compétente peut surseoir à statuer (R.123-13) – Délibération en date du 26 février 2006 concernant la création d'un périmètre d'étude dans le cadre du projet urbain du quartier Saint Louis.

4 - LES ARTICLES L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6 (DERNIER ALINEA), L.313-2 (2EME ALINEA) DU CODE DE L'URBANISME

Ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être déposé **un sursis à statuer**.

5 - L'ARTICLE L.421-4 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX OPERATIONS DECLAREES D'UTILITE PUBLIQUE :

« Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

6 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE FIGURANT EN ANNEXES AU PRESENT DOSSIER.

7 - LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE DES ENTREES DE VILLE :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes

express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

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 réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». Ce document a été réalisé sur la Route de St-Pons (RD908) : ces dispositions ne s'y appliquent donc pas (cf. orientations d'aménagement relatives à l'entrée Route de St-Pons figurant au PLU).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles :

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » ; elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comprennent :
 - La zone UA comprenant le secteur particulier UAeb
 - La zone UB
 - La zone UC
 - La zone UD comprenant les secteurs particuliers Uda et UDeb
 - La zone UDH comprenant les secteurs particuliers UDHa, UDHeb et UDHt
 - La zone UE comprenant les secteurs particuliers UEa, UEA et UEC
2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant les lettres « AU » ; elles sont regroupées au Titre III du présent règlement et comprennent :
 - La zone 1AU comprenant les secteurs particuliers 1AUb et 1AUc
 - La zone 1AUE comprenant les secteurs particuliers 1AUEb et 1AUEprae
 - La zone 2AU
3. Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A » ; elles sont regroupées au Titre IV du présent règlement. Elles comprennent le secteur particulier Ac où les exploitations de carrières sont autorisées
4. Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N » ; elles sont regroupées au Titre V du présent règlement. Elles comprennent les secteurs particuliers suivants :
 - **Secteur Nh** où les extensions sous conditions sont autorisées
 - **Secteurs Nc et Nca** où les exploitations de carrières sont autorisées

- **Secteur Ni** concerné par la zone rouge du PPRI

Certaines de ces zones peuvent être concernées par un risque naturel lié aux inondations, aux éboulements ou aux mouvements de terrain (tassement par retrait). Le type de risque est alors précisé dans le caractère de la zone concernée et est reporté sur les documents graphiques ; les dispositions réglementaires applicables dans ces zones sont rappelées dans l'article 5 du titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ainsi qu'en annexe du PLU.

Par ailleurs, les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier ; les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - ADAPTATIONS MINEURES

Les articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

2 - AUTRES DISPOSITIONS

2.1 - Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, « **le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.**

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

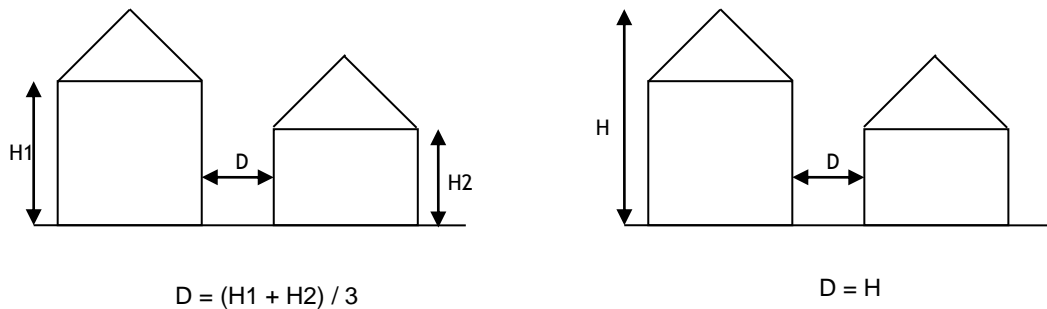
2.2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (articles 8)

ZONE UA

« Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs respectives ».

AUTRES ZONES

« Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée (L=H) ».

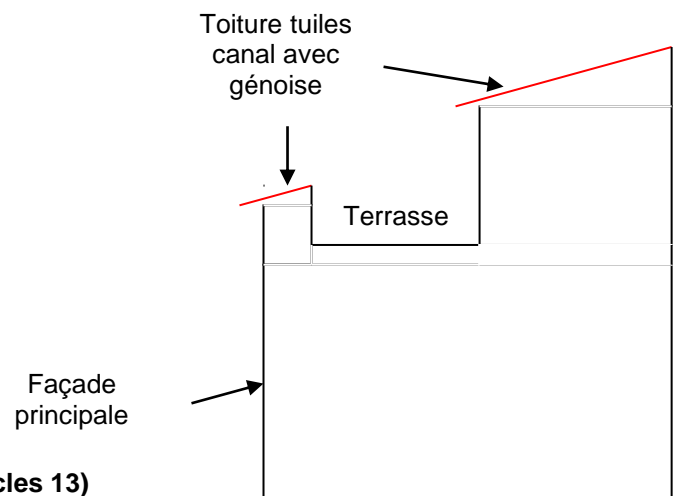


2.3 - Toitures-terrasses (articles 11)

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal)



2.4 - Espaces libres et plantations (articles 13)

Les espaces portés au plan de zonage "espaces boisés classés ou à protéger" sont strictement inconstructibles.

Le traitement de la végétation arbustive et arborée devra être conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif aux obligations légales de débroussaillage (annexe 11 du PLU).

ARTICLE 5 - RISQUES NATURELS

L'article R 123-11 du code de l'urbanisme dispose que « [...] Les documents graphiques font [...] apparaître s'il y a lieu :

« b) les secteurs [...] où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissement, éboulements [...] justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; [...] ».

Les études préalables réalisées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, le porter à connaissance ainsi que le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 30 juin 2003 par arrêté préfectoral ont permis d'identifier **trois types de risques** en application de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme :

- le risque inondation
- le risque d'éboulement rocheux (chute de blocs) et de tassement par retrait
- le risque feu de forêt

1 - RISQUE INONDATION

La Commune de Bédarieux dispose d'un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2003. Il est annexé au présent PLU.

1.1 - Champ d'application

Le P.P.R.I. dispose d'un règlement s'appliquant au territoire de la commune délimité sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation approuvé et reporté sur les plans de zonage et de servitude du présent PLU.

Il détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en oeuvre pour les risques naturels d'inondation.

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire concerné est divisé en 4 zones :

- la zone Rouge "R", pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisée, d'aléa indifférencié
- la zone Rouge "RU", pour les zones inondables urbanisées d'aléa fort
- la zone bleue BU, pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues
- la zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence

En application de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, le règlement du P.P.R.I. fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations réglementaires en vigueur.

1.2 - P.P.R.I. et servitudes

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement, sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés pour les constructions, travaux et installations visés.

Le P.P.R.I. vaut servitude d'utilité publique, les mesures de prévention définies par le P.P.R.I. s'imposent à toutes constructions, travaux, installations et activités entrepris ou exercés. Cette servitude est annexée au Plan Local d'Urbanisme à l'annexe 2 sous la dénomination PM1.

Les dispositions de ce règlement constituent des mesures minimales de prévention individuelles ou collectives. Il appartient aux différents maîtres d'ouvrages de prendre en compte les risques affichés, et de prévoir les mesures de prévention en conséquence.

1.3 - P.P.R.I. et altimétrie

Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en oeuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement :

- La cote N.G.F. du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m

- Le niveau des Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

C'est la cote de P.H.E. + 0,30 qui servira à caler la sous face du 1er plancher aménagé.

1.4 - Dispositions constructives générales

Se reporter à l'annexe 2.

2 - RISQUE CHUTE DE BLOCS ET TASSEMENT DE TERRAIN PAR RETRAIT

Une étude réalisée par MICA Environnement en 2007 a permis de déterminer les aléas mouvement de terrain sur les secteurs sensibles de la Commune de Bédarieux. Cette étude s'est traduite par l'élaboration d'un zonage réglementaire et la précision de dispositions constructives (Cf. Annexe 3.2).

Le rapport complet et les prescriptions constructives sont consultables en mairie.

3 - RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES

Une étude menée à la demande de l'Etat par le BRGM a permis de réaliser une cartographie de l'aléa retrait – gonflement des argiles en 2006. Des dispositions constructives sont proposées pour les secteurs concernées de la Commune en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Cette étude ne se substitue en rien à l'étude approfondie menée par le bureau d'études MICA en 2003 (Cf. annexes). Au contraire, elle vient compléter le niveau de connaissance de ce type de risque.

4 - RISQUE FEU DE FORETS ET RISQUE INCENDIE

La commune est concernée par le risque feux de forêt et le risque incendie. Certaines dispositions obligatoires sont rappelées en annexe du PLU et dans le rapport de présentation.

ARTICLE 6 - LA LUTTE CONTRE LE BRUIT

La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou porter atteinte à l'environnement (Extrait de l'article L.571-1 du Code de l'Environnement).

Le bruit pose un problème de santé publique et constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure.

La politique nationale pour réduire les nuisances sonores, engagée depuis la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, s'articule autour de deux lignes directrices pour ce qui concerne les transports terrestres.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur (articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'Environnement). L'isolement acoustique de façade est une règle de construction à part entière (article R. 111-4-1 du code de la Construction et de l'Habitation) sous la responsabilité du constructeur.

Les maîtres d'ouvrages d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification significative de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveaux sonores (articles R.571-44 à R.571-52-1 du code de l'Environnement).

Textes applicables :

- Article 13 de la loi du 13 décembre 1992 et son décret d'application du 9 janvier 1995,

- L'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit en application du décret du 9 janvier 1995 pour les zones ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement,
- L'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.
- L'arrêté du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Béziers.

De plus, les établissements ou locaux du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser des études d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments.

Les infrastructures de transport terrestre sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée, ou à partir du rail extérieur, de chaque infrastructure classée.

ARTICLE 7 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 8 - ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et selon le type de zones, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conforme aux dispositions de l'arrêté NOR ENVE 9650184 A du 6 mai 1996 conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux peut être admis (ce type d'installation doit en particulier être implanté à une distance minimale de 35 mètres par rapport aux forages d'alimentation en eau potable).

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé.

L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine : cf. schéma indicatif ci-après.

Dans tous les cas, les dispositions du règlement sanitaire départemental doivent être respectées (Cf. extraits en annexe du P.L.U.).

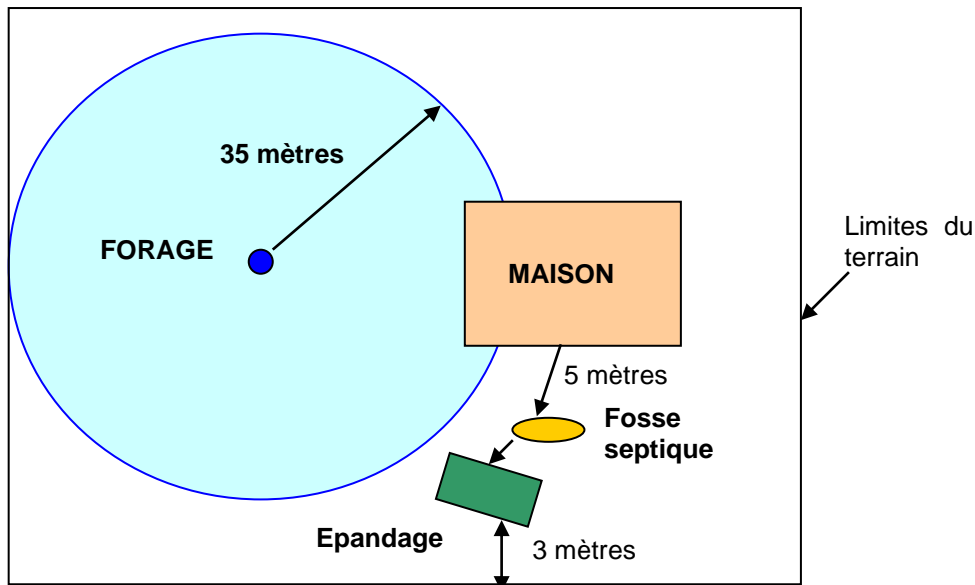
ARTICLE 9 - ALIMENTATION EN EAU PAR FORAGE

En l'absence de réseau public d'eau potable, et selon le type de zones, une alimentation en eau potable par captage d'eau privé pourra être autorisée.

Une analyse d'eau doit être réalisée par un laboratoire agréé (consulter le service de l'Eau de Bédarieux) avant le dépôt du permis de construire ; l'analyse devra être jointe à la demande de permis; lorsqu'il est prévu un dispositif de traitement des eaux, un dossier de pose d'un dispositif de traitement devra être joint à la demande de permis.

Lors de la réalisation du réseau public d'eau potable, le raccordement est obligatoire.

Dans tous les cas, les dispositions du règlement sanitaire départemental doivent être respectées (Cf. extraits en annexe du P.L.U.).



ARTICLE 10 - RAPPELS DIVERS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers (ITD) sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

En application des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par décret n°95-667 du 9 mai 1995, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

ARTICLE 11 - DEFINITIONS

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Activité agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (article L.311-1 du Code Rural).

Le gardiennage de chiens, l'entretien de jardin, la vente de bois, etc... ne sont pas des activités agricoles.

Alignement

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Caravane

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Cette notion a été écartée pour les PLU par la loi ALUR.

Le coefficient d'occupation du sol qui déterminait la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

Lorsqu'un terrain est à cheval sur deux zones du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol doit être calculée par rapport à chaque zone.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Gabarit

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou en projet).

Ilot

Groupe de bâtiments délimités par des voiries.

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Loggia

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

Lotissement

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété ; Est également soumise à l'autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

Sont également concernées les divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre de terrains issus de la propriété concernée.

Marge de recul

Espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

Opération d'ensemble ou opération d'aménagement d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

Ouvrage technique ou Superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise à la norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de plancher

La surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...)

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personnes(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau central et ancien de la ville. Les constructions sont en ordre continu et généralement à l'alignement.

La zone UA comporte, outre l'habitat, une pluralité de fonctions propres à toute centralité. Elle regroupe ainsi les services et commerces, les équipements et des activités artisanales.

Elle comprend :

- Un secteur UAeb concernée par le risque mouvement de terrain sous forme d'éboulement rocheux (aléa moyen à fort) et où toute nouvelle construction et extension de bâtiment sont interdites.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin), graphiquement délimité aux plans de zonage et au plan des servitudes (annexe 2) sous l'appellation PM1. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Cette zone est concernée par le risque mouvement de terrain sous forme d'éboulement rocheux (aléa moyen) identifié dans certains secteurs situés au niveau des falaises surplombant le quartier de la mairie. A ce risque correspond des prescriptions spécifiques précisées en annexe 3.2.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UA2 suivant ;
- Les constructions à usage agricole.

Dans le secteur UAeb, toutes extensions de bâtiments existants et toutes nouvelles constructions sont interdites.

Dans les secteurs UA affectés par la servitude PM1, est interdit tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement de la zone concernée du PPRI.

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

Peuvent être admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
2. Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
3. Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; leur disposition doit assurer la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, brancardage, stationnement. La largeur minimale est de 3 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La création de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux deux conditions suivantes, remplies simultanément :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Ces voies pourront cependant avoir des caractéristiques différentes dans le cas d'ensembles d'habitations collectives.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

3 - EAUX PUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur, lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformément aux avis du service de l'Eau de la Commune.

Tout rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

4 - ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain tant sur le domaine public que sur le domaine privé ; sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles posés sur les façades pour l'électricité et le téléphone. Ces câbles emprunteront le même tracé et devront s'intégrer le plus discrètement possible, le long des lignes de composition de la façade (corniches, bandeaux, descentes et gouttières d'eaux pluviales).

5 - ORDURES MENAGERES

Un emplacement à container à ordures directement accessible depuis la rue, pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, dans le cas d'une façade dont le linéaire est supérieur à 20 mètres de long (d'une limite latérale à l'autre), un retrait d'une profondeur maximale de 1 mètre est admis afin de rompre le rythme de la construction.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - SUR UNE PROFONDEUR MAXIMALE DE 15 METRES A PARTIR DE L'ALIGNEMENT :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

2 - LIMITES SEPARATIVES SITUEES AU-DELA DE LA BANDE DE 15 METRES A COMPTER DE L'ALIGNEMENT :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs respectives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée pour chaque section.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

- Façades sur rue : la hauteur des constructions à édifier assure la continuité des hauteurs existantes dans la rue selon son ordonnancement général, sans pouvoir cependant excéder en tout point, un maximum de 16 mètres au faitage.
- Autres façades : leur hauteur ne peut dépasser celle de la façade sur rue.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : « *Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales* ».

Elles ne doivent en aucune façon dénaturer la silhouette et l'aspect général du site.

Elles doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant et permettre la correspondance harmonieuse des étages entre immeubles.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1 - VOLUMETRIE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

2 - TOITURES

Les couvertures et les versants de la toiture doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les toitures des constructions seront réalisées en tuiles canal ou double canal en terre cuite avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans tous les cas elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

3 - FAÇADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les façades doivent être obligatoirement enduites ou en pierre apparente. Les enduits doivent présenter un aspect lisse. Ils seront réalisés à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, talochés fin et lissés à la truelle avec une finition en badigeon de chaux. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

Les nouveaux percements doivent être en harmonie avec les tracés régulateurs de la typologie architecturale traditionnelle du secteur (proportion à dominante verticale).

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel. Les paraboles sont interdites en façade. Une seule parabole par immeuble est autorisée.

Les gouttières et chutes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre ou en terre cuite vernie.

4 - LES MENUISERIES

Les menuiseries de façades seront de préférence en bois. Les menuiseries en aluminium et en PVC pourront être autorisées dans certains cas.

En cas de réfection, les menuiseries seront remplacées à l'identique, en respectant le dessin d'origine des fenêtres.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures commerciales (voir ci-dessous). Les volets sont à battants, pleins à grosses planches ou persiennés. Les volets doivent être peints en excluant les vernis d'aspect bois.

5 - SAILLIES

La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs).

Aucune saillie de façade n'est autorisée à l'exception :

- Des corniches et génoises dont la saillie maximale est de 0,50 mètre ;
- Des balcons et oriels (ouvrage vitré en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages) non situés en façade sur voie ;
- Des enseignes drapeaux à condition qu'elles soient en rez-de-chaussée, en limite de propriété et peu différentes de 60X60 cm.

6 - LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales devront être composées dans le respect des lignes de forces de l'architecture du bâtiment et être implantées à l'alignement des trumeaux (pan de mur entre 2 baies rapprochées). Les vitrines doivent être tenues à un minimum de 15 cm par rapport au nu extérieur de la façade.

Les terrasses extérieures ne devront présenter aucun volume fermé en matériau pérenne.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents en façade sur rue. Les volets doivent être en maille ajourées.

7 - PORTES DE GARAGE

Les portes de garage devront être composées de lames verticales en bois ou ferronnerie ou portes à panneaux style porte cochère.

8 - CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction avec un aspect et une teinte identique aux façades.

9 - MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés....

10 - LIGNES ELECTRIQUES

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsade ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

11 - IMPACT SUR LE PAYSAGE

Les demandes d'autorisation, d'occuper ou d'utiliser le sol préciseront par des documents graphiques ou photographiques, l'impact visuel des bâtiments et leur traitement par rapport aux constructions avoisinantes.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé pour toute construction neuve ou en cas de changement de destination :

- Pour les constructions à usage d'habitat : un minimum d'une place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureau, et les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles. Un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte sera autorisé. Toutefois, pour des difficultés techniques et en fonction de l'impact sur la voie publique, un 2^{ème} accès pourra être autorisé.

En application de l'article L. 421 -3, alinéa 4 et de la circulaire n° 78-163 du 29 décembre 1978, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement (pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales), il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans le voisinage,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé voisin,
- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement de la végétation arbustive et arborée devra être conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif aux obligations légales de débroussaillage (annexe 11).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine de densité moyenne correspondant à l'extension immédiate du centre de l'agglomération. Elle accueille des constructions en ordre continu ou discontinu.

Elle regroupe les secteurs à dominante d'habitat qui peuvent toutefois accueillir des activités économiques compatibles avec le caractère majoritairement résidentiel.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2003), graphiquement délimité aux plans de zonage et au plan des servitudes (annexe 2) sous l'appellation PM1. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Cette zone est concernée par le risque mouvement de terrain sous forme d'éboulement rocheux. A ce risque correspondent des prescriptions spécifiques précisées en annexe 3.2.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UB2 suivant ;
- Les constructions à usage agricole.

Dans les secteurs UB affectés par la servitude PM1, est interdit tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement de la zone concernée du PPRI.

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

Peuvent être admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
2. Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
 3. Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; leur disposition doit assurer la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, brancardage, stationnement. La largeur minimale est de 3 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La création de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux deux conditions suivantes, remplies simultanément :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

Ces voies pourront cependant avoir des caractéristiques différentes dans le cas d'ensembles d'habitations collectives.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur, lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis du service de l'Eau de la Commune.

Tout rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

4 - ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain tant sur le domaine public que sur le domaine privé ; sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles posés sur les façades pour l'électricité et le téléphone. Ces câbles emprunteront le même tracé et devront s'intégrer le plus discrètement possible, le long des lignes de composition de la façade (corniches, bandeaux, descentes et gouttières d'eaux pluviales)

5 - ORDURES MENAGERES

Un emplacement à container à ordures directement accessible depuis la rue, pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

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

1. Les constructions doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
 - soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur l'existant et de former une unité architecturale.

2. Des implantations différentes peuvent être admises sans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
3. Cas particuliers :
 - Implantation en ordre continu sur la RD 908 et sur la RD 909.
 - A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi mesurent 5 mètres.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres,
- si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état,
- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée pour chaque section.

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.
- Pour conserver le caractère de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : « Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales ».

Elles ne doivent en aucune façon dénaturer la silhouette et l'aspect général du site.

Elles doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant et permettre la correspondance harmonieuse des étages entre immeubles.

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

1 - VOLUMETRIE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

2 - TOITURES

Les couvertures et les versants de la toiture doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

- Les toitures des constructions seront réalisées en tuiles canal ou double canal en terre cuite avec une pente comprise entre 25 et 40%.
- Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

3 - FAÇADES

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.
- Les façades doivent être obligatoirement enduites ou en pierre apparente. Les enduits doivent présenter un aspect lisse. Ils seront réalisés à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, talochés fin et lissés à la truelle avec une finition en badigeon de chaux. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.
- Les nouveaux percements doivent être en harmonie avec les tracés régulateurs de la typologie architecturale traditionnelle du secteur (proportion à dominante verticale)
- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel. Les paraboles sont interdites en façade. Une seule parabole par immeuble est autorisée.
- Les gouttières et chutes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre ou en terre cuite vernie.

4 - CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction avec un aspect et une teinte identique aux façades.

5 - MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés....

6 - LIGNES ELECTRIQUES

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsade ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

7 - IMPACT SUR LE PAYSAGE

Les demandes d'autorisation, d'occuper ou d'utiliser le sol préciseront par des documents graphiques ou photographiques, l'impact visuel des bâtiments et leur traitement par rapport aux constructions avoisinantes.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

1. Pour les constructions à destination d'habitat individuel, groupes d'habitation et les lotissements :
 - deux places de stationnement par logement ; pour les groupes d'habitation et les lotissements, 20% supplémentaires pour les visiteurs.
2. Pour les constructions à destination d'habitat collectif :
 - une place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
 - deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m²

et, dans les deux cas, 20 % supplémentaires pour les visiteurs
3. Pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente
 - une place de stationnement par tranche supplémentaire de 20m² de surface de vente,
4. Pour les bureaux et les services
 - une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
5. Pour les auto-écoles et les entreprises de location de véhicules
 - une place de stationnement par emploi sédentaire et par véhicule commercial,
6. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques
 - une place de stationnement pour trois lits,
7. Pour les hôtels
 - une place de stationnement par chambre,
8. Pour les restaurants de plus de 100 m² de surface salle clients
 - une place par tranche de 10 m² de salle,
9. Pour les établissements d'enseignement
 - une aire de stationnement par classe et par emploi administratif.
10. Pour les cinémas, les équipements et les bâtiments culturels ou de loisirs
 - une place de stationnement pour trois places de capacité d'accueil

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles. Un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte sera autorisé. Toutefois, pour des difficultés techniques et en fonction de l'impact sur la voie publique, un 2ème accès pourra être autorisé.

En application de l'article L.421-3, alinéa 4 et de la circulaire n°78-163 du 29 décembre 1978, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement (pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales), il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans le voisinage,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé voisin,
- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement de la végétation arbustive et arborée devra être conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif aux obligations légales de débroussaillage (annexe 11).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone assez dense ayant une vocation de densification. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement.

Elle regroupe essentiellement les quartiers résidentiels périurbains. Mais la morphologie bâtie peut varier en fonction de la structure urbaine et permettre le développement de faubourgs.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2003), graphiquement délimité aux plans de zonage et au plan des servitudes (annexe 2) sous l'appellation PM1. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts commerciaux et de toute autre activité non compatible avec un environnement résidentiel ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UC2 suivant ;
- Les constructions à usage agricole.

Dans les secteurs UC affectés par la servitude PM1, est interdit tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement de la zone concernée du PPRI.

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

Peuvent être admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
2. Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
 3. Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; leur disposition doit assurer la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, brancardage, stationnement. La largeur minimale est de 3 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD) :

- Cas des lotissements et groupes d'habitations : les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. En cas d'impossibilité l'accord de la commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

- Cas des constructions isolées : la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :
 - si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
 - si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

2 - VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La création de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux deux conditions suivantes, remplies simultanément :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Ces voies pourront cependant avoir des caractéristiques différentes dans le cas d'ensembles d'habitations collectives.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur, lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis du service de l'Eau de la Commune.

Tout rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

4 - ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain tant sur le domaine public que sur le domaine privé ; sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les abris à compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

5 - ORDURES MENAGERES

Un emplacement à container à ordures directement accessible depuis la rue, pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées :

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

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur l'existant et de former une unité architecturale.

2. Des implantations différentes peuvent être admises sans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

3. Cas particuliers :

- Implantation en ordre continu sur la RD 908 et sur la RD 909.
- A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi mesurent 5 mètres.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres,
- à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée pour chaque section.

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.
- Pour conserver le caractère de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : « Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales ».

Elles ne doivent en aucune façon dénaturer la silhouette et l'aspect général du site.

Elles doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant et permettre la correspondance harmonieuse des étages entre immeubles.

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

1 - TOITURES

Les couvertures et les versants de la toiture doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

2 - FAÇADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

- Les façades doivent être obligatoirement enduites ou en pierre apparente. Les enduits doivent présenter un aspect lisse. Ils seront réalisés à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, talochés fin et lissés à la truelle avec une finition en badigeon de chaux. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.
- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel. Les paraboles sont interdites en façade. Une seule parabole par immeuble est autorisée.

3 - CLOTURES

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté ou non d'un grillage ou de lisses de bois ; la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesurée à partir du niveau de la voie.

Cependant, les clôtures pourront être constituées en murs pleins lorsque la topographie des lieux l'imposera :

- terrains en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou soutènement.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée (par exemple : si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles).

4 - MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés.

5 - LIGNES ELECTRIQUES

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsade ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

6 - IMPACT SUR LE PAYSAGE

Les demandes d'autorisation, d'occuper ou d'utiliser le sol préciseront par des documents graphiques ou photographiques, l'impact visuel des bâtiments et leur traitement par rapport aux constructions avoisinantes.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre ne compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

1. Pour les constructions à destination d'habitat individuel, groupes d'habitation et les lotissements :
 - deux places de stationnement par logement ; pour les groupes d'habitation et les lotissements, 20% supplémentaires pour les visiteurs.
2. Pour les constructions à destination d'habitat collectif :
 - une place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
 - deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure à 100 m²,
 - trois places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 m²,

Dans tous les cas, 20 % supplémentaires pour les visiteurs.

Pour les projet de plus de 30 logements, 50% des places seront réalisés dans les sous-sols des bâtiments.

3. Pour les établissements commerciaux
 - une place de stationnement par tranche supplémentaire de 20m² de surface de vente,
4. Pour les bureaux et les services
 - une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
5. Pour les auto-écoles et les entreprises de location de véhicules
 - une place de stationnement par emploi sédentaire et par véhicule commercial,

6. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques
 - une place de stationnement pour trois lits,
7. Pour les hôtels
 - une place de stationnement par chambre,
8. Pour les restaurants
 - une place par tranche de 10 m² de salle,
9. Pour les établissements d'enseignement
 - une aire de stationnement par classe et par emploi administratif.
10. Pour les cinémas, les équipements et les bâtiments culturels ou de loisirs
 - une place de stationnement pour trois places de capacité d'accueil

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles. Un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte sera autorisé. Toutefois, pour des difficultés techniques et en fonction de l'impact sur la voie publique, un 2^{ème} accès pourra être autorisé.

En application de l'article L.421-3, alinéa 4 et de la circulaire n° 78-163 du 29 décembre 1978, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement (pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales), il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans le voisinage,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé voisin,
- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement de la végétation arbustive et arborée devra être conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif aux obligations légales de débroussaillage (annexe 11).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de 3000 m², 10 % au moins de cette superficie doit être réservé aux espaces libres.

Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone assez dense. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement.

Elle regroupe essentiellement les quartiers résidentiels périurbains. Mais la morphologie bâtie peut varier en fonction de la structure urbaine et permettre le développement de faubourgs.

Elle comprend deux secteurs distincts :

- Le secteur UDa non raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées où l'assainissement autonome est donc autorisé,
- Le secteur UDeb concerné par le risque mouvement de terrain sous forme d'éboulement rocheux (chute de blocs) où toute nouvelle construction est interdite en dehors des extensions autorisées à l'article UD2.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2003), graphiquement délimité aux plans de zonage et au plan des servitudes (annexe 2) sous l'appellation PM1. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Cette zone est concernée par le risque mouvement de terrain sous forme de tassement par retrait identifié dans certains secteurs situés sur la partie Est de la commune. A ce risque correspondent des prescriptions spécifiques précisées en annexe 3.2.

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

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts commerciaux et de toute autre activité non compatible avec un environnement résidentiel ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UD2 suivant ;
- Les constructions à usage agricole.

Dans les secteurs UD affectés par la servitude PM1, est interdit tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement de la zone concernée du PPRI.

En secteurs UDeb sont également interdits toute nouvelle construction et création de logement supplémentaire.

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

Peuvent être admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
2. Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
3. Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Dans les secteurs UDeb :

- la modification des constructions existantes sans augmentation de leur volume ni création de logement supplémentaire ;
- l'extension des constructions limitées à 20m² surface de plancher et en une seule fois par ilot foncier sans création de logement supplémentaire.

Les façades exposées au risque d'éboulement ne devront pas faire l'objet de nouvelles ouvertures.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; leur disposition doit assurer la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, brancardage, stationnement. La largeur minimale est de 3 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD) :

- Cas des lotissements et groupes d'habitations : les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. En cas d'impossibilité l'accord de la commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

- Cas des constructions isolées : la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :
 - si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
 - si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

2 - VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La création de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux deux conditions suivantes, remplies simultanément :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Ces voies pourront cependant avoir des caractéristiques différentes dans le cas d'ensembles d'habitations collectives.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, sauf dans le secteur UDa où l'assainissement autonome est autorisé selon les conditions prévues dans le zonage d'assainissement communal et dans le règlement sanitaire départemental et suivant la filière de traitement préconisée.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur, lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis du service de l'Eau de la Commune.

Tout rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

4 - ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain tant sur le domaine public que sur le domaine privé ; sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les abris à compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

5 - ORDURES MENAGERES

Un emplacement à container à ordures directement accessible depuis la rue, pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
 - soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur l'existant et de former une unité architecturale.

2. Des implantations différentes peuvent être admises sans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

3. Cas particuliers :

- Implantation en ordre continu sur la RD 908 et sur la RD 909.
- A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi mesurent 5 mètres.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres,
- à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée pour chaque section.

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 m.
- Pour conserver le caractère de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : « Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales ».

Elles ne doivent en aucune façon dénaturer la silhouette et l'aspect général du site.

Elles doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant et permettre la correspondance harmonieuse des étages entre immeubles.

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

1 - TOITURES

Les couvertures et les versants de la toiture doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

2 - FAÇADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

- Les façades doivent être obligatoirement enduites ou en pierre apparente. Les enduits doivent présenter un aspect lisse. Ils seront réalisés à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, talochés fin et lissés à la truelle avec une finition en badigeon de chaux. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.
- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel. Les paraboles sont interdites en façade. Une seule parabole par immeuble est autorisée.

3 - CLOTURES

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté ou non d'un grillage ou de lisses de bois ; la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesurée à partir du niveau de la voie.

Cependant, les clôtures pourront être constituées en murs pleins lorsque la topographie des lieux l'imposera :

- terrains en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou soutènement.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée (par exemple : si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles).

4 - MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés.

5 - LIGNES ELECTRIQUES

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

6 - IMPACT SUR LE PAYSAGE

Les demandes d'autorisation, d'occuper ou d'utiliser le sol préciseront par des documents graphiques ou photographiques, l'impact visuel des bâtiments et leur traitement par rapport aux constructions avoisinantes.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre ne compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

1. Pour les constructions à destination d'habitat individuel, groupes d'habitation et les lotissements :
 - deux places de stationnement par logement ; pour les groupes d'habitation et les lotissements, 20% supplémentaires pour les visiteurs.
2. Pour les constructions à destination d'habitat collectif :

- une place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m²
- deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure à 100 m²,
- trois places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 m²,

Dans tous les cas, 20 % supplémentaires pour les visiteurs.

Pour les projets de plus de 30 logements, 50% des places seront réalisés dans les sous-sols des bâtiments.

3. Pour les établissements commerciaux

- une place de stationnement par tranche supplémentaire de 20m² de surface de vente,

4. Pour les bureaux et les services

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher

5. Pour les auto-écoles et les entreprises de location de véhicules

- une place de stationnement par emploi sédentaire et par véhicule commercial,

6. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

- une place de stationnement pour trois lits,

7. Pour les hôtels

- une place de stationnement par chambre,

8. Pour les restaurants

- une place par tranche de 10 m² de salle,

9. Pour les établissements d'enseignement

- une aire de stationnement par classe et par emploi administratif.

10. Pour les cinémas, les équipements et les bâtiments culturels ou de loisirs

- une place de stationnement pour trois places de capacité d'accueil

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles. Un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte sera autorisé. Toutefois, pour des difficultés techniques et en fonction de l'impact sur la voie publique, un 2^{ème} accès pourra être autorisé.

En application de l'article L.421-3, alinéa 4 et de la circulaire n° 78-163 du 29 décembre 1978, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement (pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales), il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans le voisinage,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé voisin,

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement de la végétation arbustive et arborée devra être conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif aux obligations légales de débroussaillage (annexe 11).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de 3000 m², 10 % au moins de cette superficie doit être réservé aux espaces libres.

Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UDH est une zone résidentielle peu dense. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement. Elle regroupe essentiellement certains quartiers d'habitat périurbains.

La zone UDH comprend deux secteurs distincts :

- Le secteur UDHa non raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées où l'assainissement autonome est donc autorisé,
- Le secteur UDHt dont la vocation principale est d'accueillir les équipements de loisirs (camping, caravaning...) et les aires d'accueil des gens du voyage.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2003), graphiquement délimité aux plans de zonage et au plan des servitudes (annexe 2) sous l'appellation PM1. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Cette zone est concernée par le risque mouvement de terrain sous forme de tassement par retrait identifié dans certains secteurs situés sur la partie Est de la commune. A ce risque correspond des prescriptions spécifiques précisées en annexe 3.2.

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

ARTICLE UDH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes (à l'exception du secteur UDHt)
- Les parcs résidentiels de loisirs (à l'exception du secteur UDHt) ;
- Les habitations légères de loisirs (à l'exception du secteur UDHt) ;
- Les caravanes isolées ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts commerciaux et de toute autre activité non compatible avec un environnement résidentiel ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UDH2 suivant ;
- Les constructions à usage agricole.

Dans les secteurs UDH affectés par la servitude PM1, est interdit tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement de la zone concernée du PPRI.

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

Peuvent être admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
2. Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
3. Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Dans le secteur UDHt, les campings et caravanings, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs à condition qu'ils ne créent pas de nuisance pour le voisinage immédiat (notamment avec l'implantation d'activités bruyantes associées).

Pour le secteur UDHt situé à proximité de la zone artisanale de la route de Lodève et concerné par la servitude PM1, un dispositif d'annonce de crue devra être mis en place.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UDH 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; leur disposition doit assurer la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, brancardage, stationnement. La largeur minimale est de 3 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD) :

1. Cas des lotissements et groupes d'habitations : les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. En cas d'impossibilité l'accord de la commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

2. Cas des constructions isolées : la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :
 - si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
 - si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

2 - VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La création de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux deux conditions suivantes, remplies simultanément :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Ces voies pourront cependant avoir des caractéristiques différentes dans le cas d'ensembles d'habitations collectives.

ARTICLE UDH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, sauf dans le secteur UDHa où l'assainissement autonome est autorisé selon les conditions prévues dans le zonage d'assainissement communal et dans le règlement sanitaire départemental et suivant la filière de traitement préconisée.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur, lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis du service de l'Eau de la Commune.

Tout rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

4 - ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain tant sur le domaine public que sur le domaine privé ; sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les abris à compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

5 - ORDURES MENAGERES

Un emplacement à container à ordures directement accessible depuis la rue, pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

ARTICLE UDH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UDH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
 - soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur l'existant et de former une unité architecturale.

2. Des implantations différentes peuvent être admises sans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Cas particuliers :

- Implantation en ordre continu sur la RD 908 et sur la RD 909.
- A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du

triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi mesurent 5 mètres.

ARTICLE UDH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres,
- à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée.

ARTICLE UDH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UDH 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent avoir une emprise au sol maximum de 30% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UDH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée pour chaque section.

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres.

- Pour conserver le caractère de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

ARTICLE UDH 11 - ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : « Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales ».

Elles ne doivent en aucune façon dénaturer la silhouette et l'aspect général du site.

Elles doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant et permettre la correspondance harmonieuse des étages entre immeubles.

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

1 - TOITURES

Les couvertures et les versants de la toiture doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

2 - FAÇADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

- Les façades doivent être obligatoirement enduites ou en pierre apparente. Les enduits doivent présenter un aspect lisse. Ils seront réalisés à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, talochés fin et lissés à la truelle avec une finition en badigeon de chaux. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.
- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel. Les paraboles sont interdites en façade. Une seule parabole par immeuble est autorisée.

3 - CLOTURES

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non d'un grillage ou de lisses de bois ; la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres mesurée à partir du niveau de la voie.

Cependant, les clôtures pourront être constituées en murs pleins lorsque la topographie des lieux l'imposera :

- terrains en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou soutènement.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée (par exemple : si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles).

4 - MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés....

5 - LIGNES ELECTRIQUES

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsade ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

6 - IMPACT SUR LE PAYSAGE

Les demandes d'autorisation, d'occuper ou d'utiliser le sol préciseront par des documents graphiques ou photographiques, l'impact visuel des bâtiments et leur traitement par rapport aux constructions avoisinantes.

ARTICLE UDH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre ne compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

1. Pour les constructions à destination d'habitat individuel, groupes d'habitation et les lotissements :
 - deux places de stationnement par logement ; pour les groupes d'habitation et les lotissements, 20% supplémentaires pour les visiteurs.
2. Pour les constructions à destination d'habitat collectif :
 - une place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m²

- deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure à 100 m²,
- trois places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 m²,

Dans tous les cas, 20 % supplémentaires pour les visiteurs.

Pour les projets de plus de 30 logements, 50% des places seront réalisées dans les sous-sols des bâtiments.

3. Pour les établissements commerciaux

- une place de stationnement par tranche supplémentaire de 20m² de surface de vente,

4. Pour les bureaux et les services

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher

5. Pour les auto-écoles et les entreprises de location de véhicules

- une place de stationnement par emploi sédentaire et par véhicule commercial,

6. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

- une place de stationnement pour trois lits,

7. Pour les hôtels

- une place de stationnement par chambre,

8. Pour les restaurants

- une place par tranche de 10 m² de salle,

9. Pour les établissements d'enseignement

- une aire de stationnement par classe et par emploi administratif.

10. Pour les cinémas, les équipements et les bâtiments culturels ou de loisirs

- une place de stationnement pour trois places de capacité d'accueil

11. Pour les campings, caravanings, parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs

- Au moins une place de stationnement par emplacement ou habitations
- Dans tous les cas, 20 % supplémentaires pour les visiteurs.

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues. La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles. Un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte sera autorisé. Toutefois, pour des difficultés techniques et en fonction de l'impact sur la voie publique, un 2^{ème} accès pourra être autorisé.

En application de l'article L.421-3, alinéa 4 et de la circulaire n° 78-163 du 29 décembre 1978, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en

matière de réalisation d'aires de stationnement (pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales), il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans le voisinage,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé voisin,
- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

ARTICLE UDH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement de la végétation arbustive et arborée devra être conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif aux obligations légales de débroussaillage (annexe 11).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de 3000 m², 10 % au moins de cette superficie doit être réservé aux espaces libres.

Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UDH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités économiques (bureaux, services...), commerciales, industrielles et artisanales.

Cette zone est ponctuellement concernée par :

- le risque « inondation » (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2003), graphiquement délimité aux plans de zonage et au plan des servitudes (annexe 2) sous l'appellation PM1. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone ;
- le risque mouvement de terrain sous forme de tassement par retrait identifié dans certains secteurs situés sur la partie Est de la commune. A ce risque correspond des prescriptions spécifiques précisées en annexe 3.2.

La zone UE comprend trois secteurs distincts :

- le secteur UEA dont la vocation principale est d'accueillir des activités artisanales et industrielles,
- le secteur UEC dont la vocation principale est d'accueillir des activités commerciales,
- et le secteur UEa non raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées où l'assainissement autonome est donc autorisé.

Par ailleurs, certains secteurs situés sur l'entrée de ville principale de la commune (le long de la Route de Saint-Pons et de la Route de Piémont) ont fait l'objet d'orientations d'aménagement particulières figurant dans la pièce n°3 du PLU afin de lever les prescriptions de recul des constructions issues de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Ces orientations d'aménagement ont été traduites dans le présent règlement de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites pour l'ensemble des secteurs :

- Les piscines (sauf les piscines dans le cadre d'exposition vente) ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article UE2 suivant ;
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UE 2 suivant ;
- Les constructions à usage agricole.

Dans le secteur UEA, les activités commerciales sont interdites à l'exception du commerce de proximité nécessaire au fonctionnement de la zone. Les constructions à usage de commerces qui ne seraient pas liées à une activité industrielle, artisanale ou d'un équipement public sont interdits.

Dans le secteur UEC, les activités artisanales et industrielles sont interdites.

Dans les secteurs UE affectés par la servitude PM1, est interdit tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement de la zone concernée du PPRI.

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

Sont notamment admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à concurrence de 40 m² et à la condition de ne pas créer de logements supplémentaires ;
2. en fonction du secteur, les constructions à usage industriel, de commerces, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et para hôtelier ainsi que les équipements publics dans le cadre d'une urbanisation cohérente ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ; compte tenu notamment des prescriptions de sécurité applicables à ce type d'installations.
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
4. les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
5. Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par l'acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur minimale de ce passage devra être obligatoirement d'au moins 4 mètres.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre

Les voies à créer en tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Sur la route de Saint-Pons et la route de Piémont, aucun nouvel accès direct ne sera autorisé.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, sauf dans le secteur UEa où l'assainissement autonome est autorisé selon les conditions prévues dans le zonage d'assainissement communal et dans le règlement sanitaire départemental et suivant la filière de traitement préconisée.

Tout rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sans autorisation.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur, lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet devront être mis en place.

Tout rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

4 - ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain tant sur le domaine public que sur le domaine privé ; sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

5 - ORDURES MENAGERES

Un emplacement à container à ordures directement accessible depuis la rue, pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et de ses caractéristiques.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 75 m de l'axe des routes départementales 908 et 909 concernées par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme;
- 25 m de l'axe des voies à grande circulation ;
- 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies publiques.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement suivant les implantations obligatoires indiquées au plan de zonage du PLU (soit un recul de 5 ou 10 mètres en fonction des sections).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives. Cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...). En limite de zone, les constructions doivent impérativement être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite.
- Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu ou semi continu en façade sur la voie principale ; le retrait minimum devra être au moins égal à la hauteur du bâtiment projeté (H=L), avec un minimum de 10 mètres.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 12 mètres.

Cependant, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des projets d'activités qui de manière manifeste justifient des hauteurs plus importantes.

- La hauteur maximale des autres constructions autorisées dans la zone est fixée à 8,50 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme : « *Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales* ».

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

1 - LES MATERIAUX ET COULEURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Pour les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé, permis comprenant plusieurs bâtiments principaux), il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération.

2 - VOLUMETRIE

Pour les bâtiments de petite taille, une volumétrie simple est demandée. Pour les grands bâtiments, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, couleurs, structures apparentes, traitement des façades et ouvertures.

3 - LES TOITURES

- En cas de toiture à pan, les pentes doivent être comprises entre 25 et 40%.
- Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple.
- Les conduits apparents en saillie sur la maçonnerie des murs sont interdits.
- Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, antennes en râteaux ou paraboles,...) ainsi que les travaux et installations situés en toiture seront intégrés à la toiture et doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

4 - LES FAÇADES

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Les façades donnant sur la Route de Saint-Pons et la Route de Piémont seront traitées en façades principales et dans ce cas les pignons et murs aveugles sont interdits sauf dans le cas des constructions d'angle.

Dans la mesure du possible, les enseignes seront intégrées dans le volume général des bâtiments. Dans ce cas, elles seront implantées parallèlement au mur support, sans dépassement de sa limite supérieure.

5 - LES CLOTURES

- Les clôtures devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté ou non d'un grillage ou de lisses de bois, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesurée à partir du niveau de la voie.
- Elles devront être doublées d'une haie végétale dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres.
- Les coffrets techniques et transformateurs devront être intégrés aux clôtures ou à l'enveloppe du bâtiment ou dissimulés par des écrans, murs ou dispositifs végétaux pérennes.

6 - TRAITEMENT DU STATIONNEMENT

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Le stationnement des véhicules professionnels, les surfaces d'exposition de matériaux ainsi que les aires de manutention sont interdites dans la marge de recul par rapport aux sections de la Route de Saint-Pons et de la Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU. Ils seront de préférence aménagés à l'arrière des parcelles. Toutefois, en cas de nécessité technique, le stationnement pourra être toléré dans la partie la plus éloignée de la route. Un soin particulier d'aménagement paysager devra alors y être apporté.

Les aires de stockage non couvertes sont interdites.

7 - DIVERS

- Les locaux annexes liés aux activités et les extensions éventuelles doivent être accolées à la construction principale pour former un ensemble cohérent et traité avec le même soin.
- Les portails devront être de forme simple. Ils doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies, au minimum 5 mètres, de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant desdites voies.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des parcelles. Leur dimensionnement se fait en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 15 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

En outre elle sera égale à :

1. Pour les établissements commerciaux
 - une place de stationnement par tranche de 20m² de surface de vente
2. Pour les bureaux et les services
 - une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher
3. Pour les auto-écoles et les entreprises de location de véhicules
 - une place de stationnement par emploi sédentaire et par véhicule commercial,
4. Pour les hôtels
 - une place de stationnement par chambre,
5. Pour les restaurants
 - une place par tranche de 10 m² de salle,
6. Pour les cinémas, les équipements et les bâtiments culturels ou de loisirs
 - une aire de stationnement pour trois places de capacité d'accueil.

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles. Un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte sera autorisé. Toutefois, pour des difficultés techniques et en fonction de l'impact sur la voie publique, un 2^{ème} accès pourra être autorisé.

En application de l'article L.421-3, alinéa 4 et de la circulaire n° 78-163 du 29 décembre 1978, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement (pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales), il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans le voisinage,

- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé voisin,
- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement de la végétation arbustive et arborée devra être conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif aux obligations légales de débroussaillage (annexe 11).

- Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².
- Les plantations existantes doivent être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes
- Des haies vives destinées à masquer les dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.
- Les clôtures sur voies doivent être doublées d'une composition végétale pérenne.

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

- Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement doivent obligatoirement être traités en jardin d'agrément intégrant des massifs arbustifs peu élevés et pouvant être ponctués d'arbres de hautes tiges ;
- Les aires de stationnement visibles depuis les voies principales doivent être plantées et paysagées ;
- Des espaces verts doivent être aménagés en bordure des zones d'habitat adjacentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation à court terme essentiellement destinée à de l'habitat où les voies et réseaux publics existants (notamment d'assainissement) à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile. Il s'agit d'une zone appelée à être assez dense dont la morphologie du tissu urbain actuel tendrait à s'approcher de la zone UC.

Elle comprend un secteur 1AUb réservé aux constructions à dominante d'habitation réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre une urbanisation cohérente sur des espaces présentant une superficie plus importante et/ou une localisation stratégique.

Elle comprend un secteur **1 AUc qui correspond à une partie de la ZAC Puech Du Four. Cette dernière est destinée à la création de logements, à des équipements publics et des espaces verts.**

La zone 1AU est concernée par le risque « inondation » (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2003), graphiquement délimité aux plans de zonage et au plan des servitudes (annexe 2) sous l'appellation PM1. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Cette zone est également concernée par le risque mouvement de terrain sous forme d'éboulement rocheux identifié dans certains secteurs situés sur la partie Est de la commune. A ce risque correspondent des prescriptions spécifiques précisées en annexe 3.2.

SECTION 4 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

- Les dépôts de véhicules ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts commerciaux et de toute autre activité non compatible avec un environnement résidentiel ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 1AU 2 suivant ;
- Les constructions à usage agricole.
- Dans le secteur 1AUbn, les constructions à usage d'habitation non réalisées dans les conditions définies à l'article 1AU 2.
- Dans le secteur 1AUc, les constructions à usage d'habitation dans la bande des 40m en tête de la falaise dans la zone CB-3a2 qui est inconstructible de par l'aléa fort « **chute de blocs rocheux** ». Cette inconstructibilité est mise en œuvre dans l'annexe 3.2 du Plan Local d'Urbanisme concernant « les mouvements de terrain ».

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

Dans l'ensemble de la zone 1AU peuvent être admis :

- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et qu'elles n'entraînent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage ;
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants (sous condition en secteur 1AUb) ;
- Les annexes nouvelles des constructions existantes à l'exception du secteur 1AUb ;
- Les activités de commerces et de services de proximité à condition d'être compatibles avec leur environnement résidentiel ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ;
- Lorsque l'opération envisagée ne couvre pas l'ensemble de l'unité foncière, ou de la zone, le pétitionnaire devra fournir un plan d'aménagement d'ensemble pour le reste de l'unité foncière ou de la zone suivant le cas.
- Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Dans le secteur 1AUb, peuvent être admis :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface de plancher est au moins égale à 1000 m².

- L'extension des bâtiments existants.

SECTION 5 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; leur disposition doit assurer la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, brancardage, stationnement. La largeur minimale est de 3 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD) :

7. Cas des lotissements et groupes d'habitations : les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. En cas d'impossibilité l'accord de la commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

8. Cas des constructions isolées : la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :
 - si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
 - si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

2 - VOIRIE

Dans le secteur 1AUc, les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les autres secteurs, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être :

- _ aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément
- _ être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La création de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux deux conditions suivantes, remplies simultanément :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Ces voies pourront cependant avoir des caractéristiques différentes dans le cas d'ensembles d'habitations collectives.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur, lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis du service de l'Eau de la Commune.

Tout rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

4 - ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain tant sur le domaine public que sur le domaine privé ; sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

5 - ORDURES MENAGERES

Un emplacement à container à ordures directement accessible depuis la rue, pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur 1AUc, l'implantation se fait à l'alignement ou en recul libre.

Pour les autres secteurs,

9. Les constructions doivent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
 - soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur l'existant, dans le but de former une unité architecturale.

10. Des implantations différentes peuvent être admises sans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Cas particuliers :

- Implantation en ordre continu sur la RD 908 et sur la RD 909.
- Pour les sections des routes départementales 908 et 909 concernées par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à un minimum de 75 m de l'axe.
- A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi mesurent 5 mètres.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour le secteur 1AUc, l'implantation se fait en limite parcellaire ou en recul libre.

CAS PARTICULIER des piscines : les piscines pourront être implantées de telles manière qu'elles respectent un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins un mètre et être à la hauteur du terrain naturel ; pour les piscines hors sol, un retrait de trois mètres est imposé.

Pour les autres secteurs,

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres,
- à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux de terrassement de la parcelle livrée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle pour chaque section.

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m à l'égout.
Pour conserver le caractère de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : « *Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou*

l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales ».

Elles ne doivent en aucune façon dénaturer la silhouette et l'aspect général du site.

Elles doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant et permettre la correspondance harmonieuse des étages entre immeubles.

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

1 - TOITURES

Pour le secteur 1AUc : la typologie de toiture est libre.

Pour les autres secteurs :

La couverture et les pans de la toiture doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

2 - FAÇADES

Pour le secteur 1AUc : la typologie de toiture est libre.

Pour les autres secteurs :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

- Les façades doivent être obligatoirement enduites ou en pierre apparente.
- Les enduits doivent présenter un aspect lisse. Ils seront réalisés à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, talochés fin et lissés à la truelle avec une finition en badigeon de chaux. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.
- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel. Les paraboles sont interdites en façade. Une seule parabole par immeuble est autorisée.

3 - CLOTURES

Pour le secteur 1AUc, non règlementé.

Pour les autres secteurs :

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté ou non d'un grillage ou de lisses de bois, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesurée à partir du niveau de la voie.

Cependant, les clôtures pourront être constituées en murs pleins lorsque la topographie des lieux l'imposera :

- terrains en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou soutènement.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée (par exemple : si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles).

4 - MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés....

5 - LIGNES ELECTRIQUES

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsade ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

6 - IMPACT SUR LE PAYSAGE

Les demandes d'autorisation, d'occuper ou d'utiliser le sol préciseront par des documents graphiques ou photographiques, l'impact visuel des bâtiments et leur traitement par rapport aux constructions avoisinantes.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre ne compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

11. Pour les constructions à destination d'habitat individuel, groupes d'habitation et les lotissements :

- deux places de stationnement par logement ; pour les groupes d'habitation et les lotissements, 20% supplémentaires pour les visiteurs.

12. Pour les constructions à destination d'habitat collectif :

- une place de stationnement par logement d'une- surface de plancher inférieure à 50 m²
- deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure à 100 m²,
- trois places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 m²,

Dans tous les cas, 20 % supplémentaires pour les visiteurs.

Pour les projet de plus de 30 logements, 50% des places seront réalisés dans les sous-sols des bâtiments.

13. Pour les établissements commerciaux

- une place de stationnement par tranche supplémentaire de 20m² de surface de vente,

14. Pour les bureaux et les services

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher

15. Pour les auto-écoles et les entreprises de location de véhicules

- une place de stationnement par emploi sédentaire et par véhicule commercial,

16. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

- une place de stationnement pour trois lits,

17. Pour les hôtels

- une place de stationnement par chambre,

18. Pour les restaurants

- une place par tranche de 10 m² de salle,

19. Pour les établissements d'enseignement

- une aire de stationnement par classe et par emploi administratif.

20. Pour les cinémas, les équipements et les bâtiments culturels ou de loisirs

- une place de stationnement pour trois places de capacité d'accueil

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles. Un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte sera autorisé. Toutefois, pour des difficultés techniques et en fonction de l'impact sur la voie publique, un 2^{ème} accès pourra être autorisé.

En application de l'article L.421-3, alinéa 4 et de la circulaire n° 78-163 du 29 décembre 1978, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement (pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales), il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans le voisinage,

- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé voisin,
- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement de la végétation arbustive et arborée devra être conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif aux obligations légales de débroussaillage (annexe 11).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenus. Cependant, aucun espace doit rester à l'état de broussailles et notamment les terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues et jusqu'à une distance de 200 (deux cents) mètres des habitations.

Les terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues d'une surface cumulée inférieure au seuil de 4 (quatre) hectares sont exclus du champ d'application, de même que les haies et les « boisements linéaires » constitués de terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues d'une largeur maximum de 50 (cinquante) mètres quelle que soit leur longueur.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de 3000 m², 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés aux espaces libres.

Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain.

SECTION 6 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE est une zone ouverte à l'urbanisation à court terme destinée aux activités économiques (bureaux, services...), commerciale, industrielle et artisanale, où les voies et réseaux publics existants à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile. Il s'agit d'une zone appelée à être assez dense, en général en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement, dont la morphologie du tissu urbain actuel tendrait à s'approcher de la zone UE.

Elle comprend à ce titre un secteur 1AUEb réservé aux constructions d'activités.

Elle comprend également un secteur **1AUEprae** voué aux activités économiques, tertiaires et aux équipements publics situé Plaine de Montplaisir.

Cette zone est concernée par :

- le risque « inondation » (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2003), graphiquement délimité aux plans de zonage et au plan des servitudes (annexe 2) sous l'appellation PM1. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone ;
- le risque mouvement de terrain sous forme de tassement par retrait identifié dans certains secteurs situés sur la partie Est de la commune. A ce risque correspond des prescriptions spécifiques précisées en annexe 3.2.

Par ailleurs, certains secteurs situés sur l'entrée de ville principale de la commune (le long de la Route de Saint-Pons) ont fait l'objet d'orientations d'aménagement particulières figurant dans la pièce n°3 du PLU afin de lever les prescriptions de recul des constructions issues de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Ces orientations d'aménagement ont été traduites dans le présent règlement de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites pour l'ensemble des secteurs :

- Les piscines (sauf les piscines dans le cadre d'exposition vente) ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

- Les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 1AUE 2 suivant ;
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 1AUE 2 suivant ;
- Les constructions à usage agricole ;

Dans le secteur 1AUEb, les constructions d'activités qui ne rentrent pas dans les conditions définies à l'article 1AUE 2 pour ce secteur sont interdites.

Dans le secteur 1AUEprae, les constructions d'activités qui ne rentrent pas dans les conditions définies à l'article 1AUE 2 pour ce secteur sont interdites.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur 1AUEprae, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts, de bureaux, de services, ainsi que les équipements publics dans le cadre d'une urbanisation d'ensemble cohérente.
2. les extensions des bâtiments existants à usage d'activité.
3. les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) compte tenu notamment des prescriptions d'isolement et d'éloignement applicables à ce type d'installations ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
4. les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans les autres secteurs sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à concurrence de 40 m² et à la condition de ne pas créer de logements supplémentaires ;
2. les constructions à usage industriel, d'artisanat, d'entrepôts, de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier ainsi que les équipements publics dans le cadre d'une urbanisation d'ensemble cohérente ;
3. les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) compte tenu notamment des prescriptions d'isolement et d'éloignement applicables à ce type d'installations ;

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
4. les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
5. Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Dans le secteur 1AUEb, peuvent être admises :

- Les extensions des bâtiments existants à usage d'activité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par l'acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur minimale de ce passage devra être obligatoirement d'au moins 4 m.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre

Les voies à créer en tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Sur la route de Saint-Pons et la route de Piémont, aucun nouvel accès direct ne sera autorisé.

Dans le secteur 1AUEprae, les accès seront autorisés depuis la route de Saint-Pons (RD908) une fois la voie déclassée et la départementale déplacée en limite sud du secteur de la plaine de Montplaisir.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sans autorisation.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur, lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet devront être mis en place.

Tout rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

En secteur 1AUEb : En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis du service de l'Eau de la commune et de la MISE.

4 - ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain tant sur le domaine public que sur le domaine privé ; sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

5 - ORDURES MENAGERES

Un emplacement à container à ordures directement accessible depuis la rue, pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et de ses caractéristiques.

ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1 AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 75 m de l'axe des routes départementales 908 et 909 concernées par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme;
- 25 m de l'axe des voies à grande circulation ;
- 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies publiques.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Les constructions doivent être :

- implantées à l'alignement suivant les implantations obligatoires indiquées au plan de zonage du PLU (soit un recul de 5 ou 10 mètres en fonction des sections) ;
- édifiées en ordre continu ou semi continu en façade sur la voie.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives. Cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...). En limite de zone, les constructions doivent impérativement être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite.
- Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Les constructions doivent respecter un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur du bâtiment projeté ($H=L$), avec un minimum de 10 mètres.

Pour le secteur 1AUEprae, le retrait minimum des constructions par rapport aux limites séparatives est au moins égal à 3 mètres.

Cependant pour les parcelles inférieures à 2000 m², les constructions pourront s'effectuer sans retrait par rapport aux limites séparatives mais devront être obligatoirement accolées au bâtiment de la parcelle mitoyenne.

ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Pour le secteur 1AUEprae, une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 12 mètres.

En secteur 1 AUEb : la hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 16 mètres.

Cependant, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des projets d'activités qui de manière manifeste justifient des hauteurs plus importantes.

- La hauteur maximale des autres constructions autorisées dans la zone est fixée à 8,50 mètres.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : « Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales ».

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

1 - LES MATERIAUX ET COULEURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Pour les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé, permis comprenant plusieurs bâtiments principaux), il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération.

2 - VOLUMETRIE

Pour les bâtiments de petite taille, une volumétrie simple est demandée. Pour les grands bâtiments, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, couleurs, structures apparentes, traitement des façades et ouvertures.

3 - LES TOITURES

En cas de toiture à pan, les pentes doivent être comprises entre 25 et 40%.

Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple.

Les conduits apparents en saillie sur la maçonnerie des murs sont interdits.

Les chenaux encaissés doivent être cachés par un bandeau périphérique.

Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, antennes en râteaux ou paraboles,...) ainsi que les travaux et installations situés en toiture seront intégrés à la toiture et doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

4 - LES FAÇADES

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

En secteur 1AUEprae : L'utilisation, dans un même lot, de différentes techniques de construction n'est admise que sous réserve d'une bonne coordination des volumes et des matériaux les uns par rapport aux autres.

Les édifices techniques et les équipements techniques doivent s'inscrire dans le volume du bâtiment et ne doivent pas occasionner d'excroissance au bâti.

Les compteurs devront être regroupés dans des locaux ou armoires techniques accessibles. Les postes de transformations électriques individuels devront être souterrains ou inclus aux volumes bâtis existants.

L'implantation des climatiseurs sur façade est interdite. Ils peuvent être placés en toiture terrasse, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique.

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Les façades donnant sur la Route de Saint-Pons et la Route de Piémont seront traitées en façades principales et dans ce cas les pignons et murs aveugles sont interdits sauf dans le cas des constructions d'angle.

Dans la mesure du possible, les enseignes seront intégrées dans le volume général des bâtiments. Dans ce cas, elles seront implantées parallèlement au mur support, sans dépassement de sa limite supérieure.

5 - LES CLOTURES

Les clôtures devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté ou non d'un grillage ou de lisses de bois, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesurée à partir du niveau de la voie.

Elles devront être doublées d'une haie végétale dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres.

Les coffrets techniques et transformateurs devront être intégrés aux clôtures ou à l'enveloppe du bâtiment ou dissimulés par des écrans, murs ou dispositifs végétaux pérennes.

En secteur 1AUEprae : Les clôtures seront traitées avec une grille à maille rectangulaire ou carrée de teinte galva sans muret de sous-bassement. La hauteur des clôtures est limitée à 1m50. Les clôtures entre lots peuvent être évitées.

Les édifices et équipements techniques doivent s'inscrire dans le volume du bâtiment et ne doivent pas occasionner d'excroissance au bâti.

6 - TRAITEMENT DU STATIONNEMENT

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Le stationnement des véhicules professionnels, les surfaces d'exposition de matériaux ainsi que les aires de manutention sont interdites dans la marge de recul par rapport aux sections de la Route de Saint-Pons et de la Route de Piémont. Ils seront de préférence aménagés à l'arrière des parcelles. Toutefois, en cas de nécessité technique, le stationnement pourra être toléré dans la partie la plus éloignée de la route. Un soin particulier d'aménagement paysager devra alors y être apporté.

Les aires de stockage non couvertes sont interdites.

7 - DIVERS

Les locaux annexes liés aux activités et les extensions éventuelles doivent être accolées à la construction principale en un ensemble cohérent et traité avec le même soin.

Les portails devront être de forme simple. Ils doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies, au minimum 5 mètres, de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant desdites voies.

En cas de l'utilisation de l'énergie solaire active ou passive, les éléments de captage de cette énergie doivent faire partie intégrante de la conception architecturale de l'ensemble de la construction et doivent figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des parcelles. Leur dimensionnement se fait en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 15 % de la surface de plancher.

En outre elle sera égale à :

1. Pour les établissements commerciaux
 - une place de stationnement par tranche de 20m² de surface de vente
2. Pour les bureaux et les services
 - une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher
3. Pour les auto-écoles et les entreprises de location de véhicules
 - une place de stationnement par emploi sédentaire et par véhicule commercial,
4. Pour les hôtels
 - une place de stationnement par chambre,
5. Pour les restaurants
 - une place par tranche de 10 m² de salle,

6. Pour les cinémas, les équipements et les bâtiments culturels ou de loisirs

- une aire de stationnement pour trois places de capacité d'accueil.

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles. Un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte sera autorisé. Toutefois, pour des difficultés techniques et en fonction de l'impact sur la voie publique, un 2^{ème} accès pourra être autorisé.

En application de l'article L.421-3, alinéa 4 et de la circulaire n° 78-163 du 29 décembre 1978, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement (pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales), il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans le voisinage,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé voisin,
- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

En secteur 1AUEprae : La surface affectée au stationnement doit être au minimum :

- - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux et services,
- - 1 place par tranche de 120 m² de surface de plancher pour les activités.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement de la végétation arbustive et arborée devra être conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif aux obligations légales de débroussaillage (annexe 11).

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

Les plantations existantes doivent être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les clôtures sur voies doivent être doublées d'une composition végétale pérenne.

Sur les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et de la Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

- les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement doivent obligatoirement être traitées en jardin d'agrément intégrant des massifs arbustifs peu élevés et pouvant être ponctués d'arbres de hautes tiges ;
- les aires de stationnement visibles depuis les voies principales doivent être plantées et paysagées ;
- des espaces verts doivent être aménagés en bordure des zones d'habitat adjacentes.

En secteur 1AUEprae : Un taux de surface perméable minimum par parcelle est imposé. Il est de 25% pour les parcelles supérieures à 2000 m² et de 15% pour celles inférieures à 2000m².

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone naturelle réservée pour une urbanisation future où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

La zone 2AU est réservée à terme aux constructions à usage d'habitation et d'activités, réalisées dans le cadre **d'opérations d'aménagement d'ensemble**. L'urbanisation ne pourra y être ouverte qu'à l'occasion d'une procédure de modification du PLU.

Sont concernés les quartiers du Puech du Four, du Ruisseau de Vèbres et de Boudouissou.

Cette zone est concernée par :

- le risque « inondation » (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2003), graphiquement délimité aux plans de zonage et au plan des servitudes (annexe 2) sous l'appellation PM1. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone ;
- le risque mouvement de terrain sous forme de tassement par retrait identifié dans certains secteurs situés sur la partie Est de la commune. A ce risque correspond des prescriptions spécifiques précisées en annexe 3.2.

Par ailleurs, certains secteurs situés sur l'entrée de ville principale de la commune (le long de la route de Piémont) ont fait l'objet d'orientations d'aménagement particulières figurant dans la pièce n°3 du PLU afin de lever les prescriptions de recul des constructions issues de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Ces orientations d'aménagement ont été traduites dans le présent règlement de la zone.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout type de construction nouvelle est interdit, et notamment :

- Les constructions à usage d'activités industrielles à l'exception de celles visées à l'article 2AU2,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, qui ne seraient pas liées à une activité industrielle, artisanale ou d'un équipement public,
- Les constructions à usage de services à l'exception de celles visées à l'article 2AU2,
- Les constructions à usage agricole à l'exception de celles visées à l'article 2AU2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2AU 2 suivant ;
- Les carrières,

- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- L'extension mesurée des bâtiments existants à concurrence de 40 m² et à la condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elle ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.
- L'extension des bâtiments agricoles, à condition qu'elle soit nécessaire à une activité agricole existante.
- Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ; compte tenu notamment des prescriptions de sécurité applicables à ce type d'installations.
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé, sauf :

Pour les sections Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU où :

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la route de Piémont.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement sauf pour les sections des routes départementales 908 et 909 concernées par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme où les constructions doivent être implantées à un minimum de 75 m de l'axe.

Pour les sections de la Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Les constructions doivent être :

- implantées à l'alignement suivant les implantations obligatoires indiquées au plan de zonage du PLU (soit un recul de 5 ou 10 mètres en fonction des sections) ;
- édifiées en ordre continu ou semi continu en façade sur la voie.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées ou pas en limite séparative.

Pour les sections de la Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Les constructions doivent respecter un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur du bâtiment projeté ($H=L$), avec un minimum de 10 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé, sauf :

Pour les sections de la Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU où :

- Les façades donnant sur la Route de Piémont seront traitées en façades principales et dans ce cas les pignons et murs aveugles sont interdits sauf dans le cas des constructions d'angle.
- Dans la mesure du possible, les enseignes seront intégrées dans le volume général des bâtiments. Dans ce cas, elles seront implantées parallèlement au mur support, sans dépassement de sa limite supérieure.

Les édicules techniques et les équipements techniques doivent s'inscrire dans le volume du bâtiment et ne doivent pas occasionner d'excroissance au bâti.

- Le stationnement des véhicules professionnels, les surfaces d'exposition de matériaux ainsi que les aires de manutention sont interdites dans la marge de recul par rapport à les sections de la Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU. Ils seront de préférence aménagés à l'arrière des parcelles. Toutefois, en cas de nécessité technique, le stationnement pourra être toléré dans la partie la plus éloignée de la route. Un soin particulier d'aménagement paysager devra alors y être apporté.
- Les aires de stockage non couvertes seront interdites.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement de la végétation arbustive et arborée devra être conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif aux obligations légales de débroussaillage (annexe 11).

Pour les sections de la Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU où :

- les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement doivent obligatoirement être traités en jardin d'agrément intégrant des massifs arbustifs peu élevés et pouvant être ponctués d'arbres de hautes tiges ;
- les aires de stationnement visibles depuis les voies principales doivent être plantées et paysagées ;
- des espaces verts doivent être aménagés en bordure des zones d'habitat adjacentes.

Ces espaces perméables devront être végétalisés.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2003), graphiquement délimité aux plans de zonage et au plan des servitudes (annexe 2) sous l'appellation PM1. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Cette zone est concernée par le risque mouvement de terrain sous forme de tassement par retrait identifié dans certains secteurs situés sur la partie Est de la commune. A ce risque correspondent des prescriptions spécifiques précisées en annexe 3.2.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que celles mentionnées à l'article A2 suivant et notamment :

- Les constructions et extensions de constructions existantes à usage d'habitation, hôtelier, commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services ;
- Le changement de destination non nécessaire à l'exploitation agricole d'un bâtiment existant ;
- Les lotissements et ensembles d'habitations groupées ou collectives ;
- Les installations classées autres que celles énoncées à l'article A2 suivant ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les terrains de camping et de caravanning (à l'exception du camping à la ferme et des aires naturelles de camping répondant aux conditions posées à l'article A2 suivant) ;
- Les habitations légères démontables et transportables dites « maisons mobiles » ou mobil home » ;
- les parcs résidentiels de loisirs, aires de jeux et de sports ;
- les affouillements et exhaussements ne répondant pas aux conditions posées à l'article A 2 ;
- Les carrières.

Dans les secteurs A affectés par la servitude PM1, est interdit tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement de la zone concernée du PPRI.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DES LORS QU'ELLES PRESENTENT UN INTERET PUBLIC A SAVOIR :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations légères d'accueil du public telles que les aires de stationnement, cheminements pour circulations douces, petits bâtiments pour informer le public... ;
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à ces équipements et installations ci-dessus ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre les inondations (sous réserve des conditions éventuellement prévues par le plan de prévention du risque inondation) à partir du moment où ils sont compatibles avec le caractère agricole de la zone ;
- Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DES LORS QU'ELLES SONT NECESSAIRES A L'ACTIVITE AGRICOLE (TEL QUE DEFINI A L'ARTICLE L.311-1 DU CODE RURAL) A SAVOIR :

- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation dans la limite maximum de 250 m² de surface de plancher et dans le cas où l'exploitation agricole est reconnue viable ou pérenne (2 à 3 ans) ;
- Les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel et des équipements nécessaires à l'exploitation et à la transformation des produits issus de l'exploitation à proximité immédiate des bâtiments existants ;
- Les serres ;
- Les équipements de commercialisation des produits uniquement issus de l'exploitation à proximité immédiate des bâtiments existants constituant le siège actuel de l'exploitation lorsqu'il existe ;
- Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural ;
- Les gîtes ruraux, tables d'hôtes, chambres d'hôtes, fermes auberges situés soit dans une construction existante soit dans une extension mesurée d'un bâtiment existant faisant partie de l'exploitation ; Ces équipements ne devant pas constituer plus de 50% des revenus de l'exploitation ;
- Le camping à la ferme ou les aires naturelles de camping limités à une seule aire par exploitation et conforme à la réglementation en vigueur ; Ces équipements ne devant pas constituer plus de 50% des revenus de l'exploitation ;
- Les fermes équestres ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole.

Il est rappelé que le pétitionnaire devra démontrer que la construction projetée est absolument nécessaire à l'exercice d'une activité agricole sur la parcelle concernée (affiliation MSA en tant qu'exploitant à titre principal, exploiter une superficie minimale d'installation en fonction de la nature de culture...)

3 - DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME :

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre.
2. La restauration à l'identique et sans changement de destination des bâtiments existants tel que bories, capelles, mas ou masets en pierre du pays dont il reste l'essentiel des murs porteurs dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial sous réserve :
 - de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles environnantes et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel et agricole,
 - de ne pas altérer la qualité écologique et paysagère du site.

4 - DANS LE CAS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON LIEES A UNE ACTIVITE AGRICOLE :

Seul est autorisé tous travaux et installations divers de type réfection de toiture, ouverture de fenêtre, réfection des façades.

5 - EN SECTEUR AC SONT AUTORISEES :

- Les carrières ainsi que les constructions nécessaires à leur exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 683 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies expressives.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales ou départementales désignées sur les plans.

2 - VOIRIE

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Aucun branchement sur un forage collectif ne sera toléré.

2 - EAUX USEES

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur les dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires (Cf. « Dispositions générales » du présent règlement et zonage d'assainissement).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Pour les installations classées, tout rejet nécessitant ou non un traitement préalable, doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales provenant des ouvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et dont les caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux et de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Tout rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :
 - 35 mètres de l'axe des routes à grande circulation,
 - 15 mètres de l'axe des routes départementales,
 - Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

2. Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :
 - 25 mètres de l'axe des routes à grande circulation,
 - 15 mètres de l'axe des routes départementales,
 - Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées uniquement pour préserver les caractères architecturaux des bâtiments existants.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - GENERALITES

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
- Dans le cas de rénovation, aménagement ou reconstruction d'une construction existante, présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés (volumétrie, forme et pente du toit, sens de faitage, matériaux, encadrements, linteaux, menuiserie, charpente, tête de panne, ...)

2 - TOITURE

2.1 - Pente :

- Pour les constructions à usage d'habitation : comprise entre 25 et 40%,
- Pour les constructions à usage agricole : comprise entre 3 et 40%.

2.2 - Couverture :

- Pour les constructions à usage d'habitation : tuiles en terre cuite de type canal ou double canal de couleur naturelle ou vieillie posées sur liteaux ou collées en recouvrement sur plaque ondulée,
- Pour les constructions à usage agricole : bac acier de teinte terre cuite ou compatible avec le caractère de son environnement direct, ou tuiles en terre cuite de type canal collées en recouvrement sur plaque ondulée.

2.3 - Ouverture :

- Pour les constructions à usage d'habitation : les chiens assis ou tous autres éléments en saillie sont interdits. Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Pour les constructions à usage agricole : les châssis ouvrant ou les plaques translucides en toiture sont admis. Tout autre procédé est interdit.

2.4 - Sens de faitage :

- Les pentes de toit dirigées contre une paroi verticale sont interdites.

3 - FAÇADE

Les murs et façades des constructions à usage d'habitation seront soit enduits de teinte claire en harmonie avec le site environnant soit en pierres apparentes. Pour les constructions à usage agricole, les bardages avec bac acier de teinte claire ou compatible avec le caractère de son environnement direct sont autorisés.

4 - OUVERTURES

Les ouvertures en façade de proportions verticale ($H > L$) seront préférées.

5 - SOUCHES DE CHEMINEE

Les souches sans couronnement ni ornementation sont réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et implantées de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

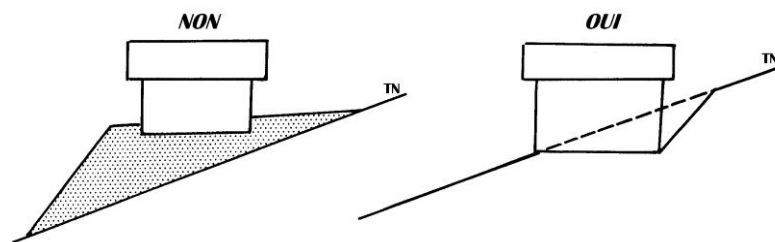
6 - CLOTURES

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie d'essences variées ou par un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre sur voie publique et à 2 mètres en limite séparative. Toutefois, pour des raisons d'architecture, d'urbanisme et d'environnement dûment motivées, les clôtures minérales peuvent être autorisées dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur.

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

7 - TERRASSEMENTS



Les terrassements doivent être limités au maximum. Tout terrassement en remblai destiné à créer une plate-forme géométrique autour de la construction est interdit. Il sera privilégié des terrassements en décaissement.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, les gîtes ruraux et chambres d'hôtes, il exigé :
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher;
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.
2. Pour les tables d'hôtes et les fermes auberges :
 - au moins une place de stationnement par table.
3. Pour le camping à la ferme et les aires naturelles de camping :

- au moins une place de stationnement par emplacement.
4. Pour les équipements de commercialisation des produits issus de l'exploitation :
- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de surface de plancher de l'équipement.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement de la végétation arbustive et arborée devra être conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif aux obligations légales de débroussaillage (annexe 11).

Les dispositions du Code Forestier définissant les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie doivent être respectées.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique nécessaire à l'équilibre de l'agglomération.

Toutefois la protection de ces espaces suppose également que soit organisée la gestion des milieux naturels, la fréquentation modérée du public et les aménagements nécessaires à la prévention des risques (incendies notamment). Ce secteur permet en outre une gestion des bâtiments existants afin de ne pas entraîner l'abandon progressif des constructions dans la zone.

La zone N comprend :

- un secteur Nh où l'extension de bâtiments existants est autorisée sous condition,
- deux secteurs Nc et Nca correspondant aux carrières,
- un secteur Ni correspondant aux zones rouges du PPRI.

Cette zone est concernée :

- par le risque d'inondation (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2003), graphiquement délimité aux plans de zonage et au plan des servitudes (annexe 2) sous l'appellation PM1. A ce risque correspond des prescriptions réglementaires spécifiques précisées en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone ;
- par le risque mouvement de terrain sous forme de tassement par retrait et d'éboulements rocheux identifié dans certains secteurs situés sur la partie Est de la commune. A ce risque correspond des prescriptions spécifiques précisées en annexe 3.2.
- par le périmètre de protection des sources des Douzes et de la Joncasse qui alimentent en eau potable la Ville.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations autres que celles mentionnées à l'article N 2 suivant et notamment :

- Les constructions et extensions sauf dans les cas mentionnés à l'article N 2;
- Les abris de jardin démontables ou non ;
- Les lotissements et ensembles d'habitations groupées ou collectives ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

- Les dépôts de véhicules ;
- Les terrains de camping et de caravaning (à l'exception du camping à la ferme répondant aux conditions exposées à l'article N 2 suivant) ;
- Les habitations légères démontables et transportables dites « maisons mobiles » ou mobil-home » ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les aires de jeux et de sports ;
- Les affouillements et exhaussements ne répondant pas aux conditions exposées à l'article N 2 suivant ;
- Les carrières (à l'exception des secteurs Nc et Nca).

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admis dans tous les secteurs N les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DES LORS QU'ELLES PRESENTENT UN INTERET PUBLIC A SAVOIR :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations légères d'accueil du public telles que les aires de stationnement, cheminements pour circulations douces, petits bâtiments pour informer le public... ;
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à ces équipements et installations ci-dessus à partir du moment où ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone ;
- Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

2 - DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME :

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre;
2. La restauration à l'identique et sans changement de destination des bâtiments existants tel que bories, capitelles, mas ou masets en pierre du pays dont il reste l'essentiel des murs porteurs dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial sous réserve :
 - de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles environnantes et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel et agricole,
 - de ne pas altérer la qualité écologique et paysagère du site.

3 - EN SECTEUR NH SONT AUTORISES :

3.1 - L'extension des bâtiments existants selon l'ensemble des conditions suivantes :

- Le bâtiment existant doit être cadastré à la date d'approbation du PLU ;

- Le bâtiment existant doit présenter une surface de plancher supérieure à 25 m². Les bories et les capitelles qui doivent être protégées ne peuvent pas faire l'objet d'une extension ou d'un changement de destination ;
- Le bâtiment existant doit être totalement conservé ;
- L'extension doit être contiguë avec le bâtiment existant à conserver ;
- L'extension ne doit en aucun cas créer des logements supplémentaires à l'exception de l'aménagement de gîtes ruraux et chambres d'hôtes en extension d'une exploitation agricole ;
- surface de plancher après extension (existant + agrandissement) ne doit pas être supérieure à 120 m² ;

3.2 - Le camping à la ferme ou les aires naturelles de camping limités à une seule aire par exploitation agricole et conforme à la réglementation en vigueur ; Ces équipements ne devant pas constituer plus de 50% des revenus de l'exploitation ;

4 - EN SECTEUR Nc SONT AUTORISES :

- Les carrières ainsi que les constructions nécessaires à leur exploitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux carrières.

5 - EN SECTEUR NCA SONT AUTORISES :

- Les exhaussements de sol et l'exploitation des haldes de bauxites.

6 - EN SECTEUR Ni

- Est autorisé tout ce qui n'est pas interdit par le règlement du PPRI (Annexe 2).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 683 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies expressives.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales ou départementales.

2 - VOIRIE

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le secteur Nc, les accès et voies de desserte devront être aménagés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis donnés par les services compétents lors de l'instruction de la demande d'exploitation.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Les constructions existantes raccordées à un forage collectif devront se mettre en conformité avec le règlement sanitaire départemental qui ne reconnaît que les forages individuels.

2 - EAUX USEES

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur les dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires (Cf. « Dispositions générales » du présent règlement et zonage d'assainissement).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Pour les installations classées, tout rejet nécessitant ou non un traitement préalable, doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions ou installations et des aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et dont les caractéristiques sont appropriées.

En l'absence de caniveaux et de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Tout rejet d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :
 - 35 mètres de l'axe des routes à grande circulation ;
 - 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
 - Pour les autres voies, les constructions pourront être implantées en bordure de voie dans l'alignement du bâtiment existant faisant l'objet de l'extension.
2. Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :
 - 25 mètres de l'axe des routes à grande circulation ;
 - 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
 - Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

En secteur Nh, une seule construction par unité foncière est autorisée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale :

En zone N, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres.

En secteur Nh, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres et le nombre de niveaux maximum est de 1.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - GENERALITES

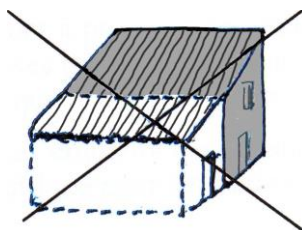
- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
- Dans le cas de rénovation, aménagement, extension ou reconstruction d'un bâtiment existant présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés (volumétrie, forme et pente du toit, sens de faîtage, matériaux, encadrements, linteaux, menuiseries, charpente, têtes de panne, ...).

2 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

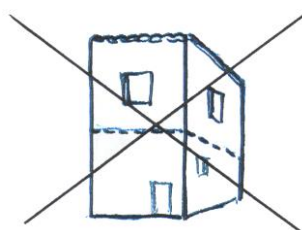
L'échelle des constructions doit être envisagée par rapport à la parcelle et au paysage environnant : les constructions doivent surtout rechercher dans leur physionomie architecturale une simplicité de volume qui soit en harmonie avec les constructions avoisinantes et celle du paysage en général.

Dans le cas d'extension de bâtiment, le volume initial devra rester lisible et prédominant selon les modalités définies ci-après. Toute extension entraînant la disparition du volume initial est proscrite.

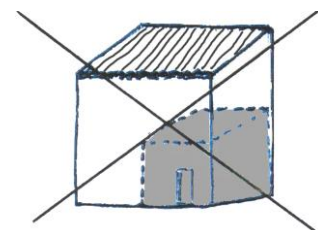
1. Sont proscrits les rehaussements et/ou extensions latérales entraînant la disparition du volume initial :



Extension latérale sur façade

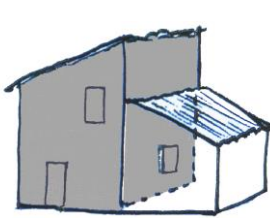


Rehaussement et doublement du volume

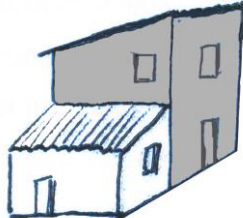


Rehaussement et extension latérale

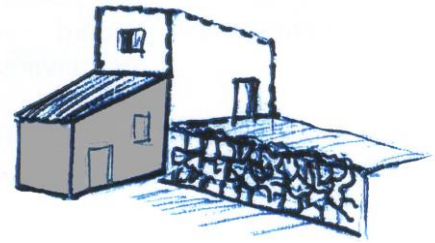
2. Doit être recherché la composition du volume général à partir d'annexes, en continuité de la volumétrie initiale, évitant ainsi de remettre en cause la lisibilité de l'édifice existant. La structuration des volumes peut venir prendre appui sur les terrasses existantes et intégrer des demi-niveaux.



Extension latérale sur façade



Extension latérale sur pignon



Extension latérale qui tire parti des anciennes terrasses agricoles

3 - TOITURE :

Les couvertures et les versants de la toiture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions voisines. Les décrochements de toiture devront être limités.

3.1 - Pente :

Les toitures doivent être à un ou deux pans. Les toitures à pente unique sont plus adaptées aux terrains inclinés et ne doivent pas excéder une trop grande superficie. Les toitures à deux pans doivent être le plus symétrique possible afin d'éviter un profil déséquilibré. La pente doit être comprise entre 25 et 40%. Les toitures-terrasses sont interdites.

3.2 - Couverture :

Seules sont autorisées les tuiles en terre cuite de type canal ou double canal de couleur naturelle ou vieillie posées sur liteaux ou collées en recouvrement sur plaque ondulée.

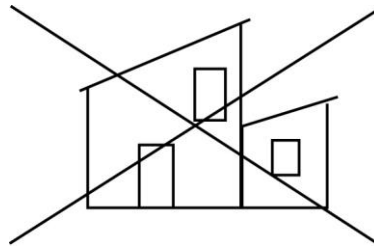


3.3 - Ouvertures :

Les chiens assis et autres ouvertures en saillie sont interdits. Seules les fenêtres de toit sont autorisées.

3.4 - Sens de faîtage :

Le faîtage doit suivre l'orientation générale des bâtiments alentours. Les toitures à pente inversée sont interdites (pentes de toit dirigées contre une paroi verticale).



Toiture à pente inversée

3.5 - Souches de cheminée :

Les souches sans couronnement ni ornementation sont réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et implantées de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4 - FAÇADES

Les matériaux et revêtements utilisés doivent être compatibles avec l'aspect des constructions traditionnelles avoisinantes.

Les façades en pierres apparentes devront être privilégiées. Cependant, il sera toléré l'utilisation de revêtements type enduits naturels ou mécaniques présentant un aspect lisse et mat (non réfléchissant). Sont proscrits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balai, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les revêtements plastiques épais et semi épais non lisses et non mats. La couleur des façades devra être de teinte claire en harmonie avec le site environnant.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés....

5 - OUVERTURES

Les percements existants devront être conservés dans leurs proportions et leurs dimensions. Les nouvelles ouvertures devront s'harmoniser avec celles existantes et respecter l'ordonnancement de la façade.

En termes de proportions, les ouvertures situées sur la façade principale devront être plus hautes que larges. Pour celles situées à l'étage, il sera préférable de les caler sous la génoise en partie supérieure afin d'éviter un front disgracieux.

Les menuiseries devront être de préférence en bois. Leur couleur devra s'harmoniser avec celle de la façade.

Pour les volets, seuls les volets bois à double battant sont autorisés. Les volets roulants ou autres type de volets sont proscrits. Leur couleur devra s'harmoniser avec celle de la façade.

6 - CLOTURES

6.1 - Les clôtures à l'alignement des voies

Est proscrite, toute clôture en désaccord avec le muret de pierre sèche traditionnel, à savoir : grilles, murs maçonnés, grillage sur mur bahut, matières plastiques type canisse, les toiles occultantes... .

Les murets restaurés ou construits doivent venir s'aligner sur les murets existants, et présenter une hauteur maximale de 1 m et ponctuellement de 2 m en fonction de la configuration du site et de la localisation du muret.

Les clôtures autorisées peuvent être accompagnés de haies vives.

Est proscrit la destruction des murets traditionnels en pierre sèche sauf pour ceux résultant d'une mise en sécurité de la voie.



Mur en pierres sèches

Les compteurs (électricité, eau, gaz,...) doivent être encastrés dans le mur en pierre de la clôture.

6.2 - Les clôtures en limite séparative

Sont autorisés les clôtures suivantes :

- Grillage simple à larges mailles doublé d'une haie végétale vive ;
- Mur bahut de 0,80 m maximum surmonté ou non d'un grillage à larges mailles et doublé d'une haie végétale vive.

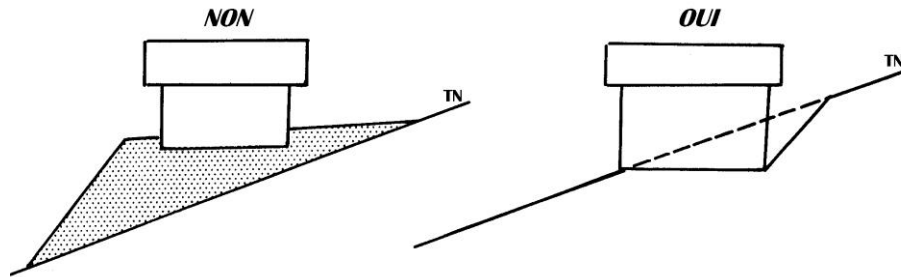
La hauteur de la clôture ne devra en aucun cas être supérieure à 2,00 m.

7 - ANNEXES ET GARAGES

Les annexes et garages devront être édifiés en continuité du bâtiment principal et devra être traité dans le même esprit que le bâtiment principal.

8 - TERRASSEMENTS

Les terrassements doivent être limités au maximum. Tout terrassement en remblai destiné à créer une plate-forme géométrique autour de la construction est interdit. Il sera privilégié des terrassements en décaissement.



ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, les gîtes ruraux et chambres d'hôtes, il exigé:
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.
2. Pour le camping à la ferme et les aires naturelles de camping :
 - au moins une place de stationnement par emplacement de tente.
3. Pour les tables d'hôtes :
 - une place de stationnement par table.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Toute nouvelle plantation doit être respectueuse du caractère environnant des lieux.

Le traitement de la végétation arbustive et arborée devra être conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif aux obligations légales de débroussaillage (annexe 11).

Les dispositions du Code Forestier définissant les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie doivent être respectées.