DEPARTEMENT DU LOT

Commune de Figeac

PROJET DE MODIFICATION n°1

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1- Règlement écrit

- Approbation du Plan Local d'Urbanisme, le : .....25 novembre 2011
- Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, le :.....

CITADIA

Citadia Sud Ouest

1029 Boulevard Blaise Doumerc

82000 MONTAUBAN

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du …… approuvant les dispositions de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU PLAN LOCAL D'URBANISME 2

Dispositions générales applicables au P.L.U. 3
Lexique des termes techniques 7

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 13

Zones Urbaines 14
Zone UA 15
Zone UB 25
Zone UC 38
Zone UX 50
Zone UE 61

Zones A Urbaniser 67
Zone 1AU 68
Zone 1AUx 79
Zone 2AU 87
Zone 2AUx 91
Zone 2AUp 93

Zones Agricoles 97
Zone A 98

Zones Naturelles 104
Zone N 105

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dispositions générales applicables au P.L.U.

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique à la totalité du territoire communal, à l'exception du secteur sauvegardé créé par arrêté interministériel du 11 mars 1986, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) a été approuvé le 3 décembre 1999.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

1. Les règles du plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2 ; R.111-4 ; R.111-14 ; R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
2. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur les plans des servitudes annexés au P.L.U..

Article 3 – Division du territoire en zones

1. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N).
2. Chaque zone est désignée par une combinaison de lettres majuscules, éventuellement précédée d'un chiffre (ex : UA, UB, UC, 1AU, 2AU, A…). La première de ces lettres désignant la catégorie de zone telle que définie par l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme. Les zones peuvent comprendre des secteurs particuliers qui sont désignés par la combinaison de lettres majuscules et de lettres minuscules (ex : UBb, UCa …).

Article 4 – Adaptations mineures

1. Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :
   - par la nature du sol
   - par la configuration des parcelles
   - par le caractère des constructions avoisinantes.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.
3. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes 63 Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la Loi du 15 juin 1906).

Article 5 – Emplacements Réservés (E.R.)

1. Le plan comporte également des Emplacements Réservés (E.R.) conformément à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme. La liste est jointe au règlement (pièce 4.3 du dossier du P.L.U.).
2. Le propriétaire d'un terrain réservé par le plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme). Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements réservés et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.
3. Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables audit terrain deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.
4. Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en annexe au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

Article 6 – Reconstruction après sinistre

Conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article 7 – Patrimoine archéologique

1. Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent P.L.U. sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
2. Par arrêté préfectoral du 16 novembre 2006, des zones de sensibilité archéologiques ont été définies dans les secteurs où des travaux d'historiens et d'archéologues ont démontré la présence d'indices ou de vestiges d'occupation antiques ou médiévaux. A l'intérieur de ces périmètres reportés au plan de zonage du présent P.L.U., toutes les demandes d'urbanisme sont visées par le Service Régional de l'Archéologie, service de l'Etat.
3. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Article 8 – Monuments historiques

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier statuera ainsi par avis conforme chaque fois que les travaux envisagés dans les abords d'un monument historique doivent faire l'objet d'un permis de construire, d'un permis de démolir, ou de l'une des autorisations prévues par le Code de l'Urbanisme (article 13 bis de la loi de 1913), et il ne rendra qu'un avis simple si le projet est situé dans le rayon des 500 mètres mais qu'il n'y a pas covisibilité avec le monument historique.

Article 9 – Permis de démolir

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Figeac en date du 16 novembre 2012.

Sur certains secteurs, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée conformément à l'article L.123-1.5 10° du Code de l'Urbanisme.

Article 10 - Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

1. Le zonage du présent P.L.U. reporte les boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.).
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 11 - Eléments identifiés au titre de la Loi Paysages

1. Le zonage du présent P.L.U. reporte les éléments identifiés au titre de l'inventaire « L.123-1.5.7° - Loi Paysages » et un cahier de prescriptions est joint au règlement (pièce 4.5 du dossier du P.L.U.).
2. Dans le cadre de l'article L.123-1.5.7° retranscrivant pour partie les dispositions de la Loi Paysages, peuvent être identifiés et localisés des éléments du paysage, délimités des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. L'article L.123-1.5.7° définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Ainsi, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1 .5 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme).

Article 12 - Changement de destination des bâtiments agricoles

Le zonage du présent P.L.U. identifie dans les zones agricoles, au titre de l'article L.123-3-1, des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

La liste des éléments repérés est jointe au règlement (pièce 4.4 du dossier du P.L.U.).

Article 13 - Lotissements

Comme indiqué dans l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, « *les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.* »

Lexique des termes techniques

Les définitions suivantes s'appliquent à l'ensemble des règlements de zones.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

Acrotère (mur acrotère)

Un mur acrotère (un acrotère) désigne un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité ou bien à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Alignement

L'alignement est la limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe (construction annexe)

Sont considérés comme annexes, les locaux dissociés du bâtiment principal constituant des dépendances, situés sur la même unité foncière que la construction principale, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines, etc. …et sans création de logement supplémentaire.

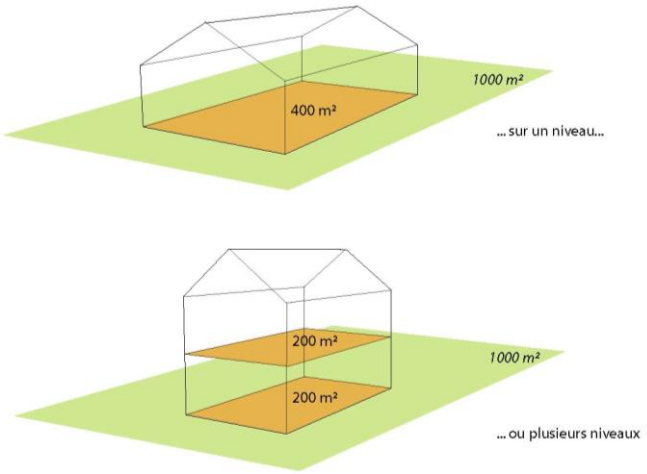
Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande. Lorsque le terrain est partiellement atteint par une servitude de voirie, la surface du terrain prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport entre la surface de plancher de la construction et la surface du terrain sur lequel elle est édifiée. Ce rapport est exprimé en m² (mètres carrés). Pour une même zone ou partie de zone urbaine ou à urbaniser, des coefficients différents peuvent être fixés suivants les catégories de destination des constructions définies à l'antépénultième alinéa de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,4 : il est possible de construire 400 m² de SHON



Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le calcul du coefficient d'occupation des sols, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le mode de calcul du coefficient d'occupation des sols est défini par les articles R.112-1, R.112-2 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme et la circulaire N° 90.80 du 12 novembre 1990.

En application de l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble des zones où ont été fixés des coefficients d'occupation des sols, les droits à construire sur les terrains issus de division depuis moins de 10 ans s'apprécient au regard de la consommation totale de ces droits sur la parcelle d'origine. Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation des sols au terrain considéré. Il en est de même en cas de division du terrain conformément aux articles L.112-5 et L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme.

Construction annexe ➔ voir « Annexe »

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination (changement de destination)

Le changement de destination s'entend des changements qui interviennent entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, exploitation forestière, entrepôt.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

*Article R*420-1 : Créé par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 2*
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

Dans le cas où un terrain est concerné par deux zones de coefficient d'emprise au sol différent, le calcul se fait au pro-rata de la surface du terrain présente dans chacune des zones.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage

Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Gabarit d'une construction

Le gabarit d'une construction correspond aux dimensions du bâtiment et aux rapports qu'elles entretiennent entre elles. Différents paramètres permettent de quantifier une dimension et de qualifier un gabarit de bâtiment : longueur d'une façade, hauteur, surface au sol, etc.

Grilles et grillages

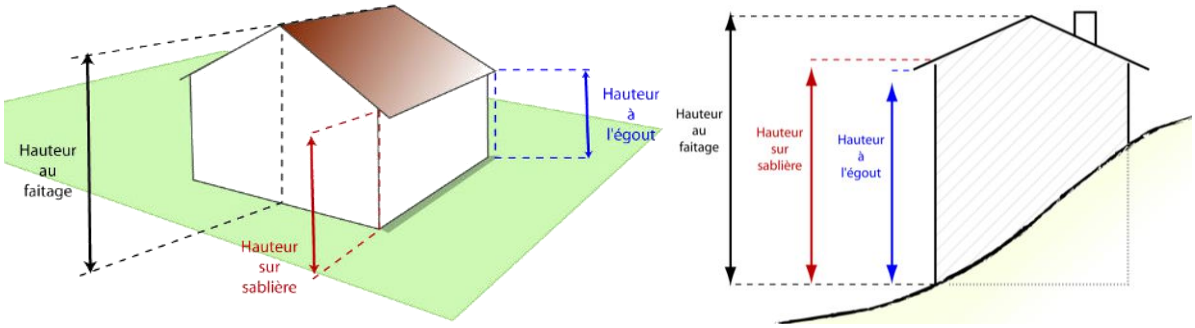
Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

La hauteur des constructions est mesurée le long d'une façade jusqu'à un repère défini : « hauteur au faîtage », « hauteur à l'égout », « hauteur à l'acrotère », « hauteur sous sablières », etc.

La « hauteur hors tout » exclut du calcul de la hauteur les parties du bâtiment tels que les ouvrages techniques, les cheminées, les conduits d'aération, cages d'ascenseurs, etc. Elle est surtout utilisée dans le cas de toiture-terrasse.



Immeubles collectifs ou habitations collectives

Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitations collectives sont les constructions comprenant 2 logements et plus.

Limite séparative

Ligne commune séparant deux propriétés privées.

Prospect

On appelle prospect, l'espace situé entre tout point d'une construction et les limites séparatives. Sa distance est constituée par la mesure de l'horizontale directe au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons inclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. En limite avec le domaine public, les éléments en saillies sont exclus du calcul.

Recours obligatoire à un architecte.

Le recours à un architecte dépend de l'emprise au sol et de la surface de plancher.

S'il s'agit d'une construction à usage agricole le recours à un architecte est obligatoire dès lors que l'emprise au sol et la surface de plancher dépasse 800 m².

S'il s'agit d'une autre construction à usage autre qu'agricole le recours à un architecte est obligatoire dès lors que l'emprise au sol et la surface de plancher dépasse 170 m².

Ne sont pas obligés de recourir à un architecte pour l'établissement d'un plan, les particuliers qui veulent effectuer par eux-mêmes :

- une construction dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 170 m2 ;
- des travaux d'agrandissement d'une construction existante portant sur un logement dont la surface du bâtiment initial n'excède pas 170 m2 et à condition que la surface globale après travaux (construction existante + agrandissement) soit elle-même inférieure à 170 m2 ;
- des travaux d'aménagement ou d'équipement n'entraînant pas de modifications extérieures du bâtiment ;
- des travaux d'aménagement ou d'équipement d'une façade commerciale.

Recul - Retrait

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie.

Cette limite peut être :

- L'axe de la voie
- L'alignement

- La limite parcellaire

Réhabilitation

La réhabilitation est une remise aux normes avec le respect des parties anciennes. Elle consiste notamment à apporter à un bâtiment ancien le confort avec les normes d'aujourd'hui : isolation thermique, isolation acoustique, étanchéité, électricité, etc.

Rénovation

La rénovation est la remise au neuf d'un bâtiment existant généralement ancien, avec des matériaux neufs.

Restauration

La restauration est le fait de redonner au bâtiment son caractère par l'emploi des matériaux d'origine selon les techniques d'époque.

Surface de plancher :

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

- *Notion de Plancher :*
  - Surface de planchers, quelle que soit leur nature : béton, bois, terre battue, graviers etc. ...
  - À tous les niveaux
  - Rez-de-chaussée et étages
  - Niveaux intermédiaires
  - Mezzanines
  - Combles, aménageables ou non
  - Sous-sols, aménageables ou non

- *Notion de « clos et couvert » :*
  - Toute construction ou élément de construction
  - Doté d'un système de fermeture installé à demeure
  - Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible

- *Notion de « nu extérieur » :*
  - La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
  - L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
  - Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques quelle que soit leur épaisseur

- *Notion de « façade » :*
  - Ensemble des murs et parois de pourtour
  - Pignons inclus
  - Tous les murs extérieurs d'une construction, qu'elle soit isolée, accolée, mitoyenne ou enterrée

- En cas d'extension d'une construction, l'épaisseur du mur extérieur inclus est comptée dans la surface de plancher

Surface et volume habitables

- *Article R.111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation*

« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. »

Toit-terrasse (toiture-terrasse)

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,…), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,…) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

Voies et emprises publiques

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U… ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination		Vocation
UA		*Extensions denses autour du secteur sauvegardé*
UB	**UBa**	*Extension résidentielle dense autour du centre ville*
	UBb	*Extensions pavillonnaires récentes périphériques*
	UBc	*Opérations d'habitat collectif en marge du centre ancien*
UC	**UCa**	*Hameaux anciens denses*
	UCb	*Secteurs d'habitat diffus et peu denses*
	UCc	*Secteur du Drauzou et du château du Ceint d'Eau*
UX	**UX**	*Secteurs d'activités économiques artisanales et industrielles*
	UXa	*Sous-secteurs d'activités économiques artisanales, industrielles et commerciales*
	UXb	*Sous-secteurs d'activités économiques correspondant au secteur d'extension de la zone d'activités de l'Aiguille*
	UXbh	*Sous-secteurs d'activités économiques correspondant au secteur d'extension de la zone d'activités de l'Aiguille d'une hauteur plus importante*
UE		*Zones d'équipements*

Zone UA

Caractère de la zone

La zone UA comprend les secteurs d'extension urbaine autour du secteur sauvegardé. Elle comporte des formes bâties variées et est composée d'habitat permanent, de commerces et services, d'équipements centraux et d'espaces publics attractifs. Des espaces privatifs divers participent à l'intégration urbaine et paysagère.

L'urbanisation y est déjà largement établie mais dispose d'opportunités pour des opérations de renouvellement urbain et, ponctuellement, d'opérations de construction.

Trames particulières venant se superposer à la zone UA (voir le plan de zonage), notamment :

- Des éléments sont repérés au titre de l'inventaire Loi Paysages (article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme) joint au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..
- La zone UA est soumise aux prescriptions du P.P.R.I. qui prévalent sur celles du P.L.U. (voir sur le plan de zonage les parties concernées et voir les servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.).

Article UA 1 : Occupations et utilisations des sols interdits

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article UA2 ;
- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée.
- Les stockages ou dépôts de matériaux en zone rouge du PPRI et à moins de 35m des berges.

Article UA 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Sont autorisés dans la zone UA sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ;

- Les installations à usage d'activité artisanale, commerciale ou de service sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone ;

Cette zone est partiellement soumise à des risques d'inondations et fait l'objet de prescriptions particulières au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.), servitude d'utilité publique qui prévaut sur le P.L.U. et qui lui est annexée.

Toute intervention sur les constructions existantes repérées au titre de l'inventaire Loi Paysage (article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme) devra respecter les prescriptions spécifiques jointes au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U.

Article UA 3 : Accès et voiries

1. <u>Accès</u>

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès des lots individuels des groupements d'habitations issus de cession foncière sur la voie publique doivent être réunis en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche ou encore si une raison d'usage ou d'exposition conduit à le privilégier.

Aux abords des routes départementales ou de la route nationale, les accès devront être conformes aux prescriptions des gestionnaires de ces voies.

<u>Aux abords des voies départementales :</u>

La création d'un accès ne sera possible que si la visibilité de part et d'autre, au droit de cet accès, est suffisante pour assurer des conditions de sécurité correcte. Les distances de visibilité sont, quant à elles, calculées en fonction de la vitesse d'approche des véhicules sur la route départementale.

L'accès devra être implanté perpendiculairement à l'axe de la voie, et le rayon de giration au droit de l'accès devra permettre à l'usager de s'insérer sur la voie vers la droite sans avoir à empiéter sur la voie de circulation inverse.

Dans les situations de forte pente, l'usager devra bénéficier d'un raccordement d'une longueur suffisante lui permettant d'arriver en altimétrie au droit de l'accès au même niveau que la route départementale.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur, de pente et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder 50 mètres et doivent être aménagées de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Pour toute opération d'ensemble réalisée aux abords du réseau hydrographique ou de boisements, il peut être imposé la création d'une voie ou d'un espace collectif permettant leur accès.

Pour toute unité foncière traversant un îlot et dont l'une des façades sur rue a plus de 20 mètres linéaire, il peut être exigé entre les deux voies, la réalisation d'une liaison piétonne.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des constructions annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

b. Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Un pré-traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des locaux non affectés à l'habitation.

c. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur. Tout rejet direct aux cours d'eau sera évité : la dispersion des exutoires ou la création d'équipements de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront privilégiés.

Un dispositif de rétention pourra être exigé avant rejet dans le collecteur pour ne pas aggraver la situation existante avant travaux.
En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires

d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Réseaux divers

a. Electricité – Télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

Également, les branchements devront s'effectuer :

- dans des locaux techniques pour les collectifs,
- dans des coffrets intégrés en façade ou dans la clôture pour les maisons individuelles.

b. Collecte des déchets urbains

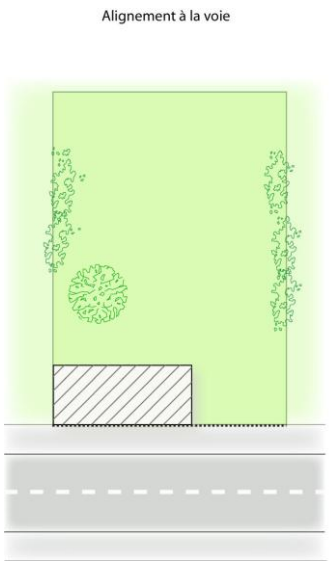
Un local ou une aire de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 200 m² (mètres carrés) de surface de plancher. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle, à l'exclusion des annexes d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés), doit être implanté à l'alignement des voies existantes ou projetées ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul).



Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

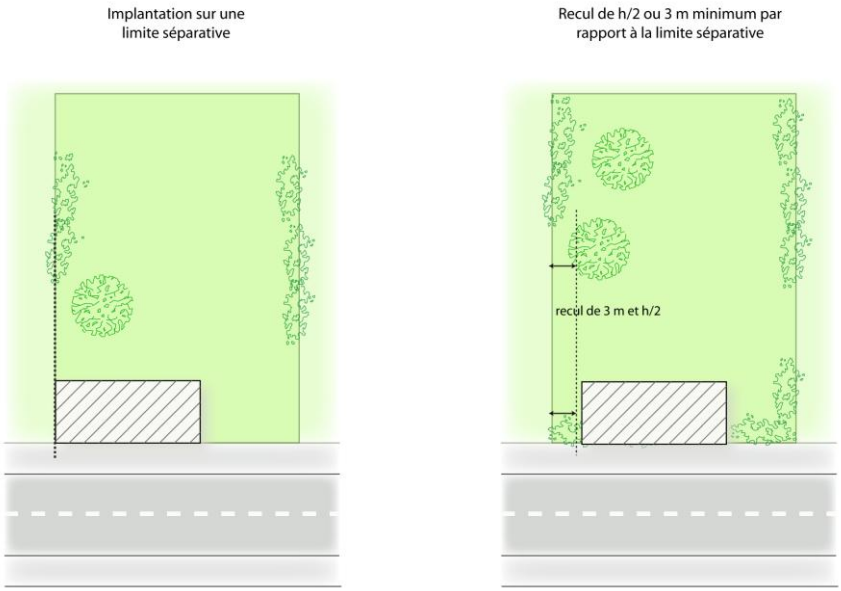
- extension de bâtiments existants,
- prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains, ou existants sur la parcelle
- prise en compte de l'existence de bâtiments ou de végétaux patrimoniaux concernés par une servitude d'utilité publique visant à leur protection ou concernés par l'inventaire au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme (pièce n°4.5 du P.L.U.),
- groupes d'habitations ou lotissements

Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux, voire trois voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.
Les constructions implantées ou projetées en second rang (exemple : parcelles en drapeau…) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique, dans ce cas les règles de prospect s'appliqueront par rapport à la limite séparative de la parcelle donnant sur la voie publique.

Les constructions annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés) peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence aux dispositions précédentes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et les équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Toute construction, à l'exclusion des annexes d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés), doit être implantée en limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres et supérieure à 10 mètres.

Le bassin des piscines devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

Les constructions annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés) peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence aux dispositions précédentes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et les équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière devront être distantes de 4 mètres minimum pour permettre la lutte contre l'incendie et l'accès des autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

La distance entre les constructions principales et les constructions annexes n'est pas réglementée.

Article UA 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteurs des constructions

Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder 8 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises :

- Pour les constructions attenantes à des bâtiments existants dépassant la hauteur autorisée ;
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics, aux installations d'intérêt général ou aux équipements publics sans toutefois dépasser 15 mètres ;
- Pour les dispositifs techniques implantés sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, … sans toutefois pouvoir excéder 2 mètres de hauteur.

Article UA 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. **<u>Dispositions générales pour toute construction (existante ou nouvelle)</u>**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les travaux sur les constructions existantes repérées au titre de l'article L.123-1.**5.**7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions spécifiques jointes au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

Les constructions ainsi que les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de

niveau existantes. Les enrochements destinés au maintien de terrains instables doivent être aménagés avec des apports de terre et une végétalisation permanente contribuant à l'intégration paysagère. Les murets destinés au maintien de terrains instables doivent être construits avec des matériaux ou présenter un aspect en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Constructions existantes et leurs extensions

a. Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle de la ville pour permettre une inscription dans le site environnant.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures ou vitrine de magasin et les baies. Dans ces derniers cas, les coffres seront intégrés à la construction et rendus non visibles.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Les décors ou modénatures anciens (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, appuis, pilastres,…) seront maintenus en place et restaurés. Il peut être imposé de déposer les parties du décor ne correspondant pas à l'architecture privilégiée par la restauration du bâtiment.

b. Toitures

Compte tenu des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente, le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel. La règle est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises, en lauzes, les toitures terrasses etc. peuvent être autorisées pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.

Les tuiles du couvrant seront de préférence de remploi.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Sur les bâtiments principaux, les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 20 % de la superficie de la toiture.

c. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

d. Menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux, contrevents, châssis, ouvrants,…) et leurs ferronneries et serrureries de qualité seront maintenues et restaurées.

e. Clôtures

Dans toute opération d'ensemble, les clôtures devront présenter une unité d'aspect.

Les clôtures doivent être en accord avec l'architecture de l'édifice concerné et contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement.

Sous réserves des créations d'accès, les murs de clôture en pierres existants doivent être conservés.

Dans les quartiers 1930 repérés au titre de l'inventaire L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme, toutes les clôtures anciennes sont à protéger et seront maintenues et restaurées.

Les clôtures neuves, d'une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel, pourront être constituées :

- Soit d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage métallique ;
- Soit en maçonnerie de pierre jointoyée, ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut de 0,60 mètre de haut maximum surmonté d'un barreaudage droit ;
- Soit en bois.

Dans les secteurs concernés par le P.P.R.I., les clôtures peuvent être limitées, voire interdites conformément aux dispositions du P.P.R.I.

f. Murs de soutènement

Les murs de soutènement pourront être constitués :

- Soit en pierre de blocage jointoyée ;
- Soit en maçonnerie enduite, les enduits ayant le ton ocre soutenu du grès local ;
- Soit en murs végétalisés ;
- Soit en béton à grosse granulométrie et éventuellement sablée ;
- Soit en gabions, quand des raisons techniques l'exigent.

Les enrochements, bétons lissés et bacs en palier sont interdits.

Article UA 12 : Stationnement

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de plus de 50 m² (mètres carrés) de surface de plancher créée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. En cas de création de places de stationnement multiples, l'accès à la voie sera limité à un ou deux accès.

Les aires de stationnement collectif de plus de 5 véhicules doivent comporter des ombrages (végétaux ou dispositifs autres). Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective, avec 1 place supplémentaire au-delà de 60 m² (mètres carrés) de surface de plancher par logement,
- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

Le stationnement des deux-roues motorisés et non motorisés, ainsi que le stationnement des personnes handicapées ou en situation de handicap doit être pris en compte par les opérations comportant plusieurs logements sur une même unité foncière.

Constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)

- 1 place de stationnement par 35 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

Etablissements hospitaliers et cliniques

- 1 place de stationnement pour 2 lits.

Etablissements Commerciaux

Commerces :

- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou unité d'accueil,
- 1 place de stationnement pour 5 m² (mètres carrés) de salle de restaurant sans hôtellerie.

Etablissements industriels et artisanaux

- 2 places de stationnement pour les établissements artisanaux, lorsqu'ils comportent moins de 200 m² (mètres carrés) de surface de plancher. Au-delà, il doit être prévu une place supplémentaire par tranche de 80 m² (mètres carrés) de plancher de surface supplémentaire.

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 5 personnes pouvant être accueillies sachant que les capacités de stationnement peuvent être mutualisées en fonction des heures de fréquentation des différents équipements.

Par ailleurs, il est imposé la création d'une place de stationnement pour les deux roues au sein d'un local ou d'un abri à vélo pour 5 personnes pouvant être accueillies.

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

Le résultat en nombre de place découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement à l'air libre est, au minimum, de 25 m² (mètres carrés) (comprenant la place et l'aire de manœuvre).

Cas particulier où les places de stationnement ne peuvent être réalisées sur l'unité foncière de la construction

Lorsque, pour des raisons de difficultés d'accès automobile, d'exiguïté de terrain, de contrainte de site, de protection architecturale ou de plantations, de sécurité des déplacements aux abords de l'opération, le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, tout ou partie des places de stationnement imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de la construction concernée.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Dans les projets de construction nouvelle, 30 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert.

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions. Les aires de stationnements devront être ombragées.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les ensembles d'habitation, les arbres de haute tige devront accompagner les principales voies et les espaces de détente.

L'implantation des constructions sur le terrain naturel devra être telle qu'elle minimise le plus possible les déblais et les remblais.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone UB

Caractère de la zone

Cette zone UB correspond au développement urbain plus récent comprenant des quartiers d'habitat résidentiels denses, collectifs et individuels, des équipements administratifs, d'enseignement, de santé, de culture, de sports, des activités tertiaires.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter l'implantation et le développement de services, équipements publics, et commerces tout en préservant la fonction résidentielle,
- de préserver le caractère de la zone,
- de permettre l'évolution des quartiers de logement collectifs pour favoriser une meilleure intégration avec le reste de la ville.

Découpage en secteurs particuliers :

Cette zone comporte des secteurs correspondant à des faubourgs ou parties de quartiers de fonctions, de densités et de physionomie différentes (notamment en termes de gabarit et hauteurs) :

- **un secteur UBa**, recouvrant les extensions denses du centre-ville et de type faubourgs.
- **un secteur UBb**, correspondant aux extensions mixtes moyennement denses du centre-ville.
- **un secteur UBc**, rassemblant les îlots d'opération d'habitat collectif.

Trames particulières venant se superposer à la zone UB (voir le plan de zonage), notamment :

- Des éléments sont repérés au titre de l'inventaire Loi Paysages (article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme) joint au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..
- La zone UB est soumise aux prescriptions du P.P.R.I. qui prévalent sur celles du P.L.U. (voir sur le plan de zonage les parties concernées et voir les servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.).

Article UB 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits, dans l'ensemble des secteurs UB :

- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'article UB2 ;
- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts extérieurs ;
- Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée.
- Les stockages ou dépôts de matériaux en zone rouge du PPRI et à moins de 35m des berges.

Article UB 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Sont autorisés dans la zone UB sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les installations à usage d'activité artisanale, commerciale ou de service sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone ;

Cette zone est partiellement soumise à des risques d'inondations et fait l'objet de prescriptions particulières au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.), servitude d'utilité publique qui prévaut sur le P.L.U. et qui lui est annexée.

Toute intervention sur les constructions existantes repérées au titre de l'inventaire Loi Paysage (article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme) devra respecter les prescriptions spécifiques jointes au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..

Article UB 3 : Accès et voiries

1. **<u>Accès</u>**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès des lots individuels des groupements d'habitations issus de cession foncière sur la voie publique doivent être réunis en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche ou encore si une raison d'usage ou d'exposition conduit à le privilégier.

Aux abords des routes départementales ou de la route nationale, les accès devront être conformes aux prescriptions des gestionnaires de ces voies.

Aux abords des voies départementales :

La création d'un accès ne sera possible que si la visibilité de part et d'autre, au droit de cet accès, est suffisante pour assurer des conditions de sécurité correcte. Les distances de visibilité sont, quant à elles, calculées en fonction de la vitesse d'approche des véhicules sur la route départementale.

L'accès devra être implanté perpendiculairement à l'axe de la voie, et le rayon de giration au droit de l'accès devra permettre à l'usager de s'insérer sur la voie vers la droite sans avoir à empiéter sur la voie de circulation inverse.

Dans les situations de forte pente, l'usager devra bénéficier d'un raccordement d'une longueur suffisante lui permettant d'arriver en altimétrie au droit de l'accès au même niveau que la route départementale.

2. **Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur, de pente et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Dans le cas des voies nouvelles en impasse ouvertes pour le désenclavement de terrains constructibles destinés à la construction d'une seule habitation, leur longueur n'excèdera pas 30 mètres et leur largeur d'emprise sera d'au moins 4 mètres.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1. **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des constructions annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. **Assainissement**

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

b. Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Un pré-traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des locaux non affectés à l'habitation.

c. *Eaux pluviales*

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur. Tout rejet direct aux cours d'eau sera évité : la dispersion des exutoires ou la création d'équipements de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront privilégiés.

Un dispositif de rétention pourra être exigé avant rejet dans le collecteur pour ne pas aggraver la situation existante avant travaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Réseaux divers

a. *Electricité – Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

Egalement, les branchements devront s'effectuer :

- dans des locaux techniques pour les collectifs,
- dans des coffrets intégrés en façade ou dans la clôture pour les maisons individuelles.

b. *Collecte des déchets urbains*

Un local ou une aire de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 200 m² (mètres carrés) surface de plancher. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

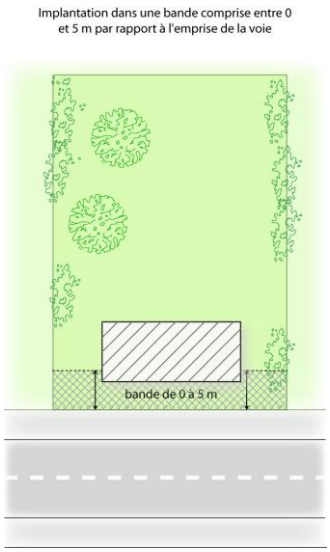
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. **<u>Dans les seuls secteurs UBa et UBb</u>**

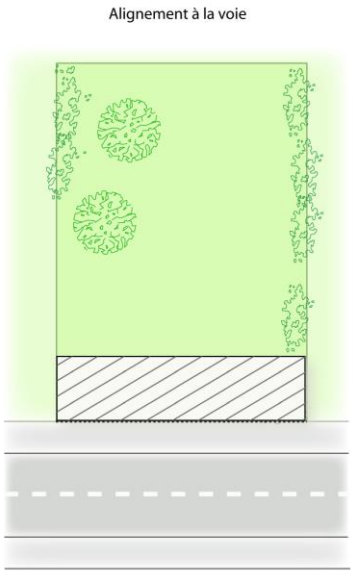
La façade principale de toute construction nouveau, à l'exception des annexes d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés), doit être implanté avec un retrait compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.

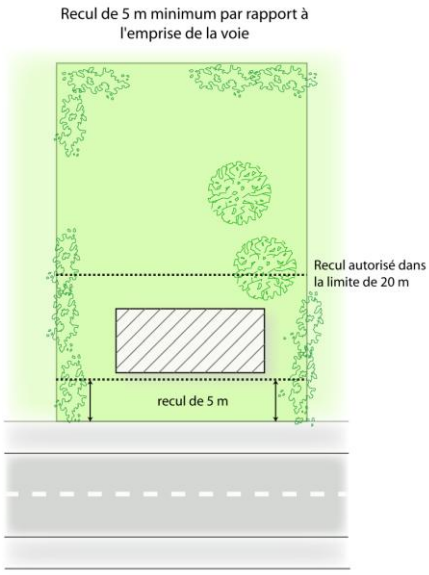


2. **<u>Dans le seul secteur UBc</u>**

La façade principale de Tout bâtiment nouveau, à l'exception des annexes d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés), doit être implanté :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres **et dans la limite de 20 mètres.**





3. **<u>Dans l'ensemble de la zone UB, tous secteurs confondus :</u>**

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- extension de bâtiments existants,
- prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains ou existants sur la parcelle,
- prise en compte de l'existence de bâtiments ou de végétaux patrimoniaux concernés par une servitude d'utilité publique visant à leur protection ou concernés par l'inventaire au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme (pièce n°4.5 du P.L.U.),
- groupes d'habitations ou lotissement

- Dans la mesure où cela est rendu nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, la règle pourra faire l'objet d'adaptations mineures.

Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux, voire trois voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (exemple : parcelles en drapeau…) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique, dans ce cas les règles de prospect s'appliqueront par rapport à la limite séparative de la parcelle donnant sur la voie publique.

En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement, celui-ci sera marqué par un mur ou une clôture, sauf si cet artifice vient à masquer la façade ou les modénatures d'un élément repéré au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme (pièce n°4.5 du P.L.U.).

Les constructions annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés) peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence aux dispositions précédentes.

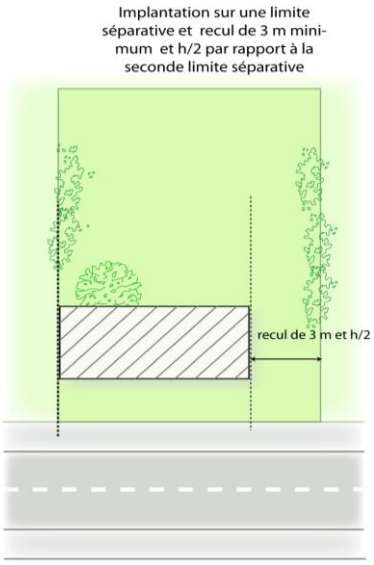
Les bassins des piscines seront implantés avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **<u>Dans les seuls secteurs UBa :</u>**

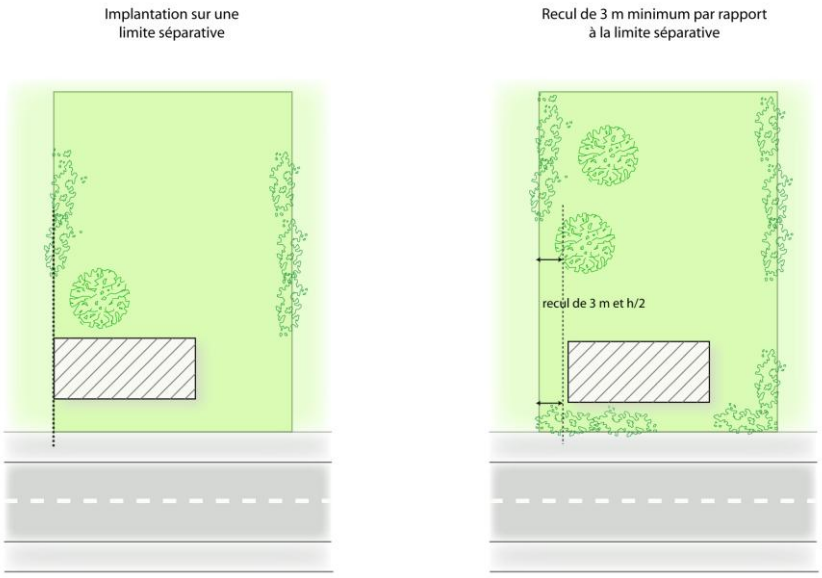
Les constructions, à l'exception des annexes d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés), doivent être implantées sur une limite latérale au moins. La distance comptée entre la construction et la seconde limite latérale sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



2. **Dans les seuls secteurs UBb et UBc :**

Les constructions, à l'exception des annexes d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés), doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres et supérieure à 10 mètres.



3. **Dans l'ensemble de la zone UB, tous secteurs confondus :**

Des implantations autres peuvent être admises ou imposées :

- pour les surélévations ou extensions de bâtiments existants,
- dans le cas de groupes d'habitation ou de remodelage d'îlots,
- pour les constructions et installations d'intérêt public.
- Dans la mesure où cela est rendu nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, la règle pourra faire l'objet d'adaptations mineures.

Les constructions annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés) peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence aux dispositions précédentes.

Le bassin des piscines devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière devront être distantes de 4 mètres minimum pour permettre la lutte contre l'incendie et l'accès des autres moyens

de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

La distance entre les constructions principales et les constructions annexes n'est pas réglementée.

Article UB 9 : Emprise au sol

1. **Dans les seuls secteurs UBa :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 %.

2. **Dans les seuls secteurs UBb :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 %.

3. **Dans les seuls secteurs UBc :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 %.

Article UB 10 : Hauteurs des constructions

Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder :

- *pour les constructions d'habitat individuel :* 9 mètres ;
- *pour les autres constructions :* 11 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises :

- Pour les constructions attenantes à des bâtiments existants ;
- Pour des constructions ou installations nécessaires aux services publics, aux installations d'intérêt général ou aux équipements publics sans toutefois dépasser 15 mètres et en veillant à assurer une bonne intégration avec les tissus urbains voisins ;
- Pour les dispositifs techniques implantés sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, … sans toutefois pouvoir excéder 2 mètres de hauteur.

Article UB 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. **Dispositions générales pour toute construction (existante ou nouvelle)**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les travaux sur les constructions existantes repérées au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions spécifiques jointes au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U.

Les constructions ainsi que les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de niveau existantes. Les enrochements destinés au maintien de terrains instables doivent être aménagés avec des apports de terre et une végétalisation permanente contribuant à l'intégration paysagère. Les murets destinés au maintien de terrains instables doivent être construits avec des matériaux ou présenter un aspect en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Constructions existantes et leurs extensions

a. Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle de la ville pour permettre une inscription dans le site environnant.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Dans les seuls secteurs UBa, les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures ou vitrines de magasins et les baies. Dans ces derniers cas, les coffres seront intégrés à la construction et rendus non visibles.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Les décors ou modénatures anciens (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, appuis, pilastres,…) seront maintenus en place et restaurés. Il peut être imposé de déposer les parties du décor ne correspondant pas à l'architecture privilégiée par la restauration du bâtiment.

b. Toitures

Compte tenu des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente, le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel. La règle est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises, en lauzes, les toitures terrasses etc. peuvent être autorisées pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.

Les tuiles du couvrant seront de préférence de remploi.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Sur les bâtiments principaux, les capteurs

solaires seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières. *Dans les seuls secteurs UBa*, ils ne pourront constituer plus de 20 % de la superficie de la toiture.

c. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

d. Menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux, contrevents, châssis, ouvrants,…) et leurs ferronneries et serrureries de qualité seront maintenues et restaurées.

e. Clôtures

Dans toute opération d'ensemble, les clôtures devront présenter une unité d'aspect.

Les clôtures doivent être en accord avec l'architecture de l'édifice concerné et contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement.

Sous réserves des créations d'accès, les murs de clôture en pierres existants doivent être conservés.

Dans les quartiers 1930 repérés au titre de l'inventaire L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme, toutes les clôtures anciennes sont à protéger et seront maintenues et restaurées.

Les clôtures neuves devront être constituées :

- Soit d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage métallique ;
- Soit en maçonnerie de pierre jointoyée, ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximale de de 2 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Soit d'un mur bahut de 0,60 mètre de haut maximum surmonté d'un barreaudage droit ;
- Soit en bois.

Dans les secteurs concernés par le P.P.R.I., les clôtures peuvent être limitées, voire interdites conformément aux dispositions du P.P.R.I.

f. Murs de soutènement

Les murs de soutènement pourront être constitués :

- Soit en pierre de blocage jointoyée ;
- Soit en maçonnerie enduite, les enduits ayant le ton ocre soutenu du grès local ;
- Soit en murs végétalisés ;
- Soit en béton à grosse granulométrie et éventuellement sablée ;
- Soit en gabions, quand des raisons techniques l'exigent.

Les enrochements, bétons lissés et bacs en palier sont interdits.

Article UB 12 : Stationnement

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 50 m² (mètres carrés) de surface de plancher créée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. En cas de création de places de stationnement multiples, l'accès à la voie sera limité à un ou deux accès.

Les aires de stationnement collectif de plus de 5 véhicules doivent comporter des ombrages (végétaux ou dispositifs autres). Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective, avec 1 place supplémentaire au-delà de 60 m² (mètres carrés) de surface de plancher par logement,
- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, aménagée sur la propriété.

Le stationnement des deux-roues motorisés et non motorisés, ainsi que le stationnement des personnes handicapées ou en situation de handicap doit être pris en compte par les opérations comportant plusieurs logements sur une même unité foncière.

Constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :

- 1 place de stationnement par 35 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- 1 place de stationnement pour 2 lits.

Etablissements Commerciaux :

Commerces :

- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou unité d'accueil
- 1 place de stationnement pour 5 m² (mètres carrés) de salle de restaurant sans hôtellerie.

Etablissements artisanaux :

- 2 places de stationnement pour les établissements artisanaux, lorsqu'ils comportent moins de 200 m² (mètres carrés) de surface de plancher. Au-delà, il doit être prévu une place supplémentaire par tranche de 80 m² (mètres carrés) de plancher de surface supplémentaire.

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 5 personnes pouvant être accueillies sachant que les capacités de stationnement peuvent être mutualisées en fonction des heures de fréquentation des différents équipements.

Par ailleurs, il est imposé la création de places de stationnement pour les deux roues au sein d'un local ou d'un abri à vélo pour 5 personnes pouvant être accueillies.

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

Le résultat en nombre de place découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement à l'air libre est, au minimum, de 25 m² (mètres carrés) (comprenant la place et l'aire de manœuvre).

Cas particulier où les places de stationnement ne peuvent être réalisées sur l'unité foncière de la construction.

Lorsque, pour des raisons de difficultés d'accès automobile, d'exiguïté de terrain, de contrainte de site, de protection architecturale ou de plantations, de sécurité des déplacements aux abords de l'opération, le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, tout ou partie des places de stationnement imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de la construction concernée.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Dans les projets de construction nouvelle, 40 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert.

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions. Les aires de stationnements devront être ombragées.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les ensembles d'habitation, les arbres de haute tige devront accompagner les principales voies et les espaces de détente, suivant un plan de composition urbain et paysager.

L'implantation des constructions sur le terrain naturel devra être telle qu'elle minimise le plus possible les déblais et les remblais.

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

1. **Dans les seuls secteurs UBa :**

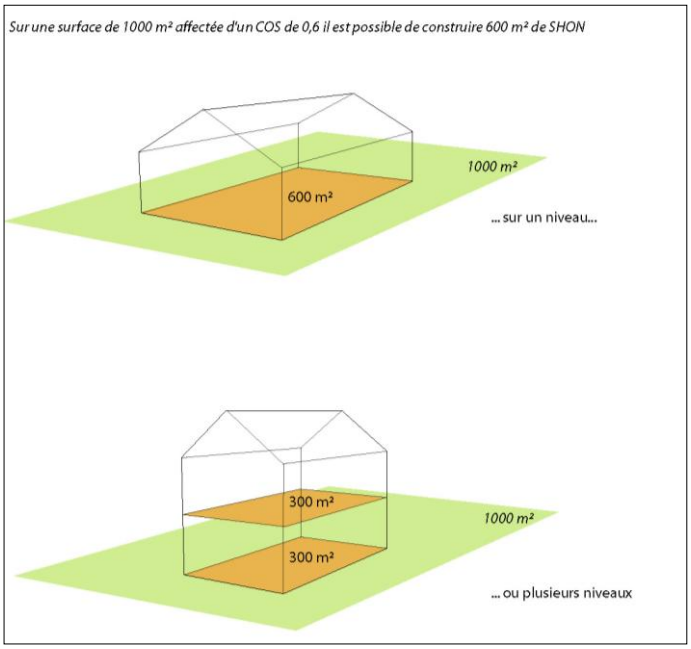
Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

2. **Dans les seuls secteurs UBb et UBc :**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,6.**

Il pourra être porté à **0,72** en cas de création de 20% de logements à vocation sociale au sein de l'opération conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.



Zone UC

Caractère de la zone

Cette zone UC correspond au développement urbain à caractère résidentiel et généralement diffus.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de préserver le caractère de la zone,
- de permettre l'évolution des quartiers.

Découpage en secteurs particuliers :

- **un secteur UCa**, correspondant aux hameaux anciens du milieu rural peu à peu rejoints par une urbanisation résidentielle principale. Le caractère d'occupation est essentiellement l'habitat.
- **un secteur UCb**, qui correspond aux secteurs d'habitat diffus et peu denses, constitués uniquement d'habitat individuel.
- **Un secteur UCc**, qui correspond aux sites du château du Ceint d'Eau et de l'hôtel-restaurant du Drauzou.

Trames particulières venant se superposer à la zone UC (voir le plan de zonage), notamment :

- Le zonage du présent P.L.U. reporte les boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.), conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments sont repérés au titre de l'inventaire Loi Paysages (article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme) joint au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..
- La zone UC est soumise aux prescriptions du P.P.R.I. qui prévalent sur celles du P.L.U. (voir sur le plan de zonage les parties concernées et voir les servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.).

Article UC 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

1. **Sont interdits, dans les seuls secteurs UCa :**
   - Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'article UC2 ;
   - Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ;
   - Les bâtiments agricoles ;
   - Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée ;
   - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
   - Les habitations légères de loisirs ;
   - Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes ;
   - Les dépôts extérieurs.

2. **<u>Sont interdits, dans les seuls secteurs UCb et UCc :</u>**

- Les constructions nouvelles à usage d'activité artisanales et commerciales, autres que celles définies à l'article UC2 ;
- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'article UC2 ;
- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes ;
- Les dépôts extérieurs.
- Les stockages ou dépôts de matériaux en zone rouge du P.P.R.I. et à moins de 35m des berges des cours d'eau.

Article UC 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Les constructions et occupations suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- *<u>Dans les seuls sous-secteurs UCa,</u>* les installations à usage d'activité artisanale, commerciale ou de service sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Cette zone est partiellement soumise à des risques d'inondations et fait l'objet de prescriptions particulières au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.), servitude d'utilité publique qui prévaut sur le P.L.U. et qui lui est annexée.

Toute intervention sur les constructions existantes repérées au titre de l'inventaire Loi Paysages (article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme) devra respecter les prescriptions spécifiques jointes au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..

La zone UC présente des boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et non visées ci-dessus sont admises sous réserve du respect des dispositions des articles ci-après et des législations et réglementations propres en vigueur régissant ces constructions.

Article UC 3 : Accès et voiries

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès des lots individuels des groupements d'habitations issus de cession foncière sur la voie publique doivent être réunis en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche ou encore si une raison d'usage ou d'exposition conduit à le privilégier.

Aux abords des routes départementales ou de la route nationale, les accès devront être conformes aux prescriptions des gestionnaires de ces voies.

Aux abords des voies départementales :

La création d'un accès ne sera possible que si la visibilité de part et d'autre, au droit de cet accès, est suffisante pour assurer des conditions de sécurité correcte. Les distances de visibilité sont, quant à elles, calculées en fonction de la vitesse d'approche des véhicules sur la route départementale.

L'accès devra être implanté perpendiculairement à l'axe de la voie, et le rayon de giration au droit de l'accès devra permettre à l'usager de s'insérer sur la voie vers la droite sans avoir à empiéter sur la voie de circulation inverse.

Dans les situations de forte pente, l'usager devra bénéficier d'un raccordement d'une longueur suffisante lui permettant d'arriver en altimétrie au droit de l'accès au même niveau que la route départementale.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur, de pente et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse :

- ne doivent pas desservir plus de 2 terrains ;
- ne peuvent excéder 30 mètres,
- doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur. Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

b. Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

c. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur. Tout rejet direct aux cours d'eau sera évité : la dispersion des exutoires ou la création d'équipements de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront privilégiés.

Un dispositif de rétention pourra être exigé avant rejet dans le collecteur pour ne pas aggraver la situation existante avant travaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Réseaux divers

a. Electricité – Télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

b. Collecte des déchets urbains

Un local ou une aire de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 200 m² (mètres carrés) de surface de plancher. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

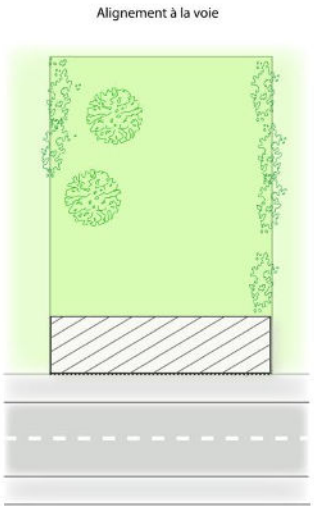
Non réglementé.

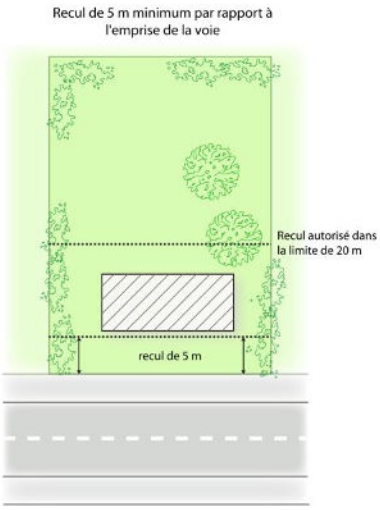
Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le seul secteur UCa

La façade principale de toute construction nouvelle, à l'exception des annexes d'habitation d'une superficie inférieure à 15 m² (mètres carrés) de surface de plancher, doit être implanté :

- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique,
- ou en retrait d'au moins 5 mètres **et dans la limite de 20 mètres.**





2. Dans les seuls secteurs UCb et UCc

La façade principale de toute construction nouvelle, à l'exception des annexes d'habitation d'une superficie inférieure à 15 m² (mètres carrés) de surface de plancher, doit être implanté dans une bande comprise entre **0 et 20 mètres** de large par rapport à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue.

Toutefois, un retrait de 4 mètres minimum est exigé aux abords des routes départementales.

3. Dans l'ensemble de la zone UC

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- extension de bâtiments existants,
- prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains ou existants sur la parcelle,
- prise en compte de l'existence de bâtiments ou de végétaux patrimoniaux concernés par une servitude d'utilité publique visant à leur protection ou concernés par l'inventaire au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme (pièce n°4.5 du P.L.U.),
- constructions, équipements et installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Dans la mesure où cela est rendu nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, la règle pourra faire l'objet d'adaptations mineures.

Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux, voire trois voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.
Les constructions implantées ou projetées en second rang (exemple : parcelles en drapeau…) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique, dans ce cas les règles de prospect s'appliqueront par rapport à la limite séparative de la parcelle donnant sur la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements

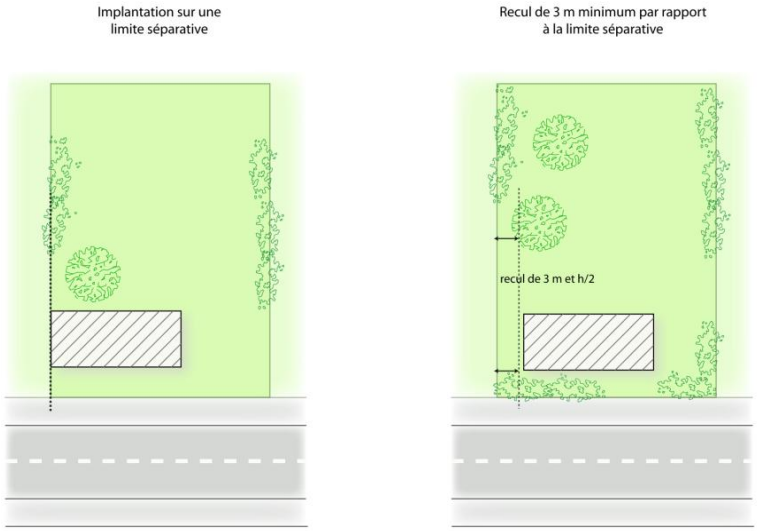
publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point de la construction), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres peuvent être admises ou imposées :

- pour les surélévations ou extensions de constructions existantes,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général.
- Dans la mesure où cela est rendu nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, la règle pourra faire l'objet d'adaptations mineures.



Lorsqu'une construction existe sur le fonds voisin et est implantée sur une limite séparative, dans ce cas la construction projetée peut être édifiée sur la dite limite, sans toutefois aggraver le linéaire d'occupation de la limite séparative.

Les constructions annexes non destinées à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés) peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence aux dispositions précédentes.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront être distantes de 4 mètres minimum pour permettre la lutte contre l'incendie et l'accès des autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

La distance entre les constructions principales et les constructions annexes n'est pas réglementée.

Article UC 9 : Emprise au sol

1. **Dans les seuls secteurs UCa et UCc**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

2. **Dans les seuls secteurs UCb**

Dans l'ensemble de la zone UCb, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25.

Article UC 10 : Hauteurs des constructions

Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux.

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, … ne constituent pas un niveau si elles ont une hauteur inférieure à 2 mètres

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder :

- *Dans les secteurs UCa et UCc :* 9 mètres.
- *Dans les secteurs UCb :* 8,5 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises

- Pour les constructions attenantes à des bâtiments existants,
- Pour des constructions et installations d'intérêt public.

Article UC 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. **Dispositions générales pour toute construction (existante ou nouvelle)**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les travaux sur les constructions existantes repérées au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions spécifiques jointes au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U.

Les constructions ainsi que les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de niveau existantes. Les enrochements destinés au maintien de terrains instables doivent être

aménagés avec des apports de terre et une végétalisation permanente contribuant à l'intégration paysagère. Les murets destinés au maintien de terrains instables doivent être construits avec des matériaux ou présenter un aspect en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Constructions existantes et leurs extensions

a. Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle de la ville pour permettre une inscription dans le site environnant.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Les décors ou modénatures anciens (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, appuis, pilastres,…) seront maintenus en place et restaurés. Il peut être imposé de déposer les parties du décor ne correspondant pas à l'architecture privilégiée par la restauration du bâtiment.

Dans les seuls secteurs UCa, les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures ou vitrine de magasin et les baies. Dans ces derniers cas, les coffres seront intégrés à la construction et rendus non visibles.

b. Toitures

Compte tenu des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente, le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel. La règle est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises, en lauzes, les toitures terrasses,… peuvent être autorisées pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.

Les tuiles du couvrant seront de préférence de remploi.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières. *Dans les seuls secteurs UCa*, ils ne pourront constituer plus de 40 % de la superficie de la toiture des bâtiments principaux.

c. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

d. Menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux, contrevents, châssis, ouvrants,…) et leurs ferronneries et serrureries de qualité seront maintenues et restaurées.

e. Clôtures

Dans toute opération d'ensemble, les clôtures devront présenter une unité d'aspect.

Les clôtures doivent être en accord avec l'architecture de l'édifice concerné et contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement.

Sous réserves des créations d'accès, les murs de clôture en pierres existants doivent être conservés.

Les clôtures neuves d'une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel devront être constituées :

- Soit en maçonnerie de pierre jointoyée, ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut de 0,60 mètre de haut maximum surmonté d'un barreaudage droit.
- Soit d'un mur de pierres sèches,
- Soit de bois à condition qu'elles soient en accord avec l'architecture de l'édifice concerné et en harmonie avec les clôtures voisines.

Dans les secteurs concernés par le P.P.R.I., les clôtures peuvent être limitées, voire interdites conformément aux dispositions du P.P.R.I.

f. Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être constitués :

- Soit en pierre de blocage jointoyée ;
- Soit en maçonnerie enduite, les enduits ayant le ton ocre soutenu du grès local ;
- Soit en murs végétalisés ;
- Soit en béton à grosse granulométrie et éventuellement sablée ;
- Soit en gabions, quand des raisons techniques l'exigent.

Les enrochements, bétons lissés et bacs en palier sont interdits.

Article UC 12 : Stationnement

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 50 m² (mètres carrés) de surface de plancher créée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. En cas de création de places de stationnement multiples, l'accès à la voie sera limité à un ou deux accès.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Constructions à usage d'habitations

- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective, avec 1 place supplémentaire au-delà de 60 m² (mètres carrés) de surface de plancher par logement,
- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitations individuelles, aménagées sur la propriété.

Constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)

- 1 place de stationnement par 35 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

Etablissements Commerciaux

Commerces :

- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou unité d'accueil
- 1 place de stationnement pour 5 m² (mètres carrés) de salle de restaurant sans hôtellerie.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

La zone UC présente des boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc. existants).

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Dans les projets de construction nouvelle, 50 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert.

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions. Les aires de stationnements devront être ombragées.

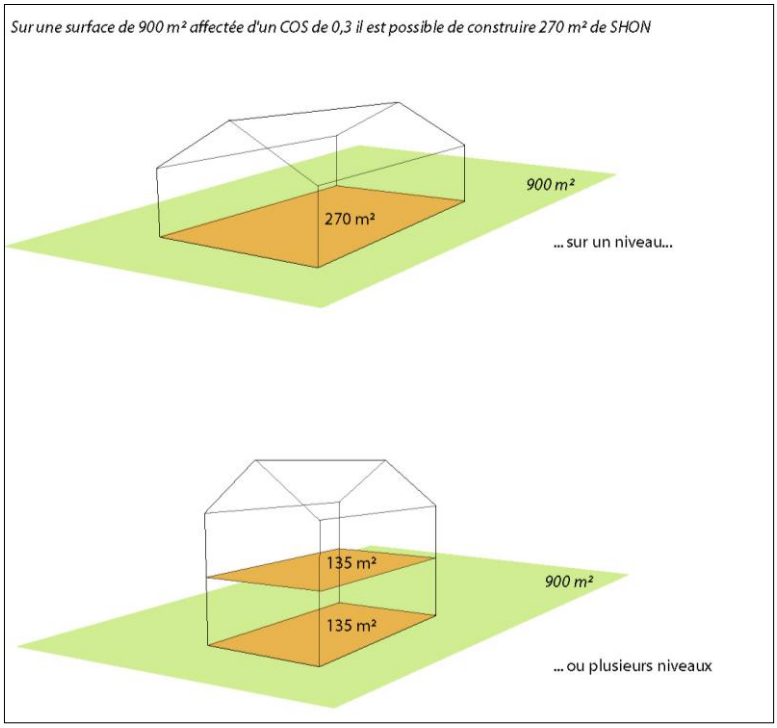
L'implantation des constructions sur le terrain naturel devra être telle qu'elle minimise le plus possible les déblais et les remblais.

Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

1. Dans les seuls secteurs UCa :

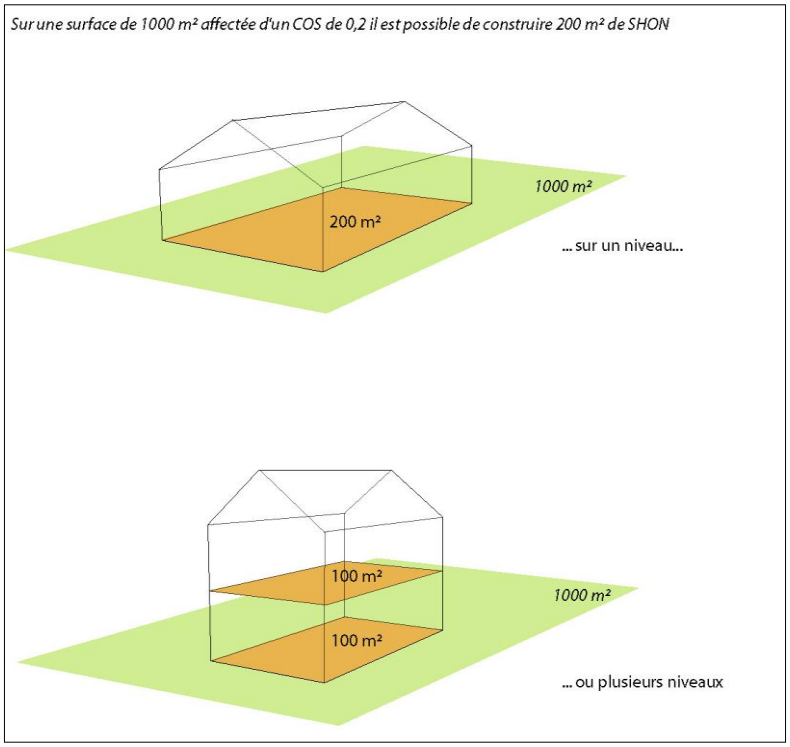
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,3**.

Il pourra être porté à **0,36** en cas de création de 20% de logements à vocation sociale au sein de l'opération conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.



2. Dans les seuls secteurs UCb :

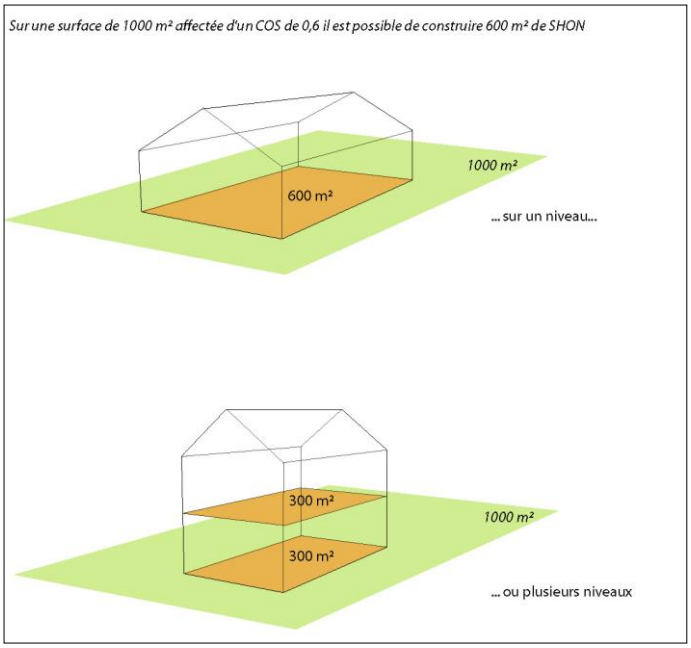
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,2**. Il pourra être porté à **0,24** en cas de création de 20% de logements à vocation sociale au sein de l'opération conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.



3. Dans les seuls secteurs UCc :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,6.**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.



Zone UX

Caractère de la zone

La zone UX est une zone équipée qui comprend des activités à caractère industriel, de service, d'artisanat, de stockage, de commerce, etc.

Elle se répartit en plusieurs sites :

- le site de Lafarrayrie situé avenue Ratier, (route de Cahors),
- le site de l'Aiguille en entrée de ville Sud de Figeac, (RD 822, route de Villefranche),
- le site de Pech d'Alon,
- le site du Causse de Nayrac qui regroupe des activités et/ou installations qualifiées de nuisantes (déchèterie, centre de tri, stand de tir, chenil …).

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter l'implantation et le développement d'activités dans des espaces dédiés.

Découpage en secteurs particuliers :

Cette zone comporte des secteurs correspondant à des faubourgs ou parties de quartiers de fonctions, de densités et de physionomie différentes (notamment en termes de gabarit et hauteurs) :

- **un secteur UX**, *« stricto sensu »,* correspondant aux sites d'activités où les commerces sont interdits.
- **un secteur UXa**, correspondant aux sites d'activités où les commerces sont autorisés.
- **Un secteur UXb,** correspondant à l'extension de la zone d'activités de l'Aiguille (dispositions spécifiques en matière d'aménagement)
- **Un secteur UXbh,** correspondant à l'extension de la zone d'activités de l'Aiguille (dispositions spécifiques en matière d'aménagement et de hauteur)

Trames particulières venant se superposer à la zone UX (voir le plan de zonage), notamment :

- Le zonage du présent P.L.U. reporte les boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.), conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La zone UX est soumise aux prescriptions du P.P.R.I. qui prévalent sur celles du P.L.U. (voir sur le plan de zonage les parties concernées et voir les servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.).

Article UX 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2 ;
- *Dans le seul secteur UX*, les constructions à usage commercial ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs ;
- Les stockages ou dépôts de matériaux en zone rouge du PPRI et à moins de 35m des berges.

Article UX 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- *Dans les secteurs UX et UXb et UXbh*, les constructions et lotissements à usage industriel ou artisanal ou de services ;
- *Dans le seul secteur UXa*, les constructions et lotissements à usage commercial ou artisanal ou de services ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone ;
  - Que les locaux d'habitation soient contigus aux locaux d'activité sans en être la partie dominante ;
  - Que la surface du logement n'excède pas 100 m² de surface de plancher
- Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises pour la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune ;
- Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager ; en UXb et UXbh, ils devront être conformes aux orientations d'aménagement.
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est partiellement soumise à des risques d'inondations et fait l'objet de prescriptions particulières au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.), servitude d'utilité publique qui prévaut sur le P.L.U. et qui lui est annexée.

Les constructions et installations sur le secteur UXb et UXbh de la zone d'activités de l'Aiguille devront respecter les prescriptions de l'orientation d'aménagement, jointes en pièce n°3 du dossier de P.L.U..

La zone UX présente des boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UX 3 : Accès et voiries

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès aux voies doivent satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aux abords des routes départementales ou de la route nationale, les accès devront être conformes aux prescriptions des gestionnaires de ces voies.

Aux abords des voies départementales :

La création d'un accès ne sera possible que si la visibilité de part et d'autre, au droit de cet accès, est suffisante pour assurer des conditions de sécurité correcte. Les distances de visibilité sont, quant à elles, calculées en fonction de la vitesse d'approche des véhicules sur la route départementale.

L'accès devra être implanté perpendiculairement à l'axe de la voie, et le rayon de giration au droit de l'accès devra permettre à l'usager de s'insérer sur la voie vers la droite sans avoir à empiéter sur la voie de circulation inverse.

Dans les situations de forte pente, l'usager devra bénéficier d'un raccordement d'une longueur suffisante lui permettant d'arriver en altimétrie au droit de l'accès au même niveau que la route départementale.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Elles pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et poids lourds puissent faire demi-tour.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe après établissement d'une convention de raccordement précisant les conditions d'admission des effluents sur la station d'épuration communale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, les éventuels effluents industriels devront être pré-traités par un dispositif technique adapté avant d'être évacué vers un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

b. Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

c. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur. Tout rejet direct aux cours d'eau sera évité : la dispersion des exutoires ou la création d'équipements de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront privilégiés.

Un dispositif de rétention pourra être exigé avant rejet dans le collecteur pour ne pas aggraver la situation existante avant travaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Réseaux divers

a. Electricité – Télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

b. Collecte des déchets urbains

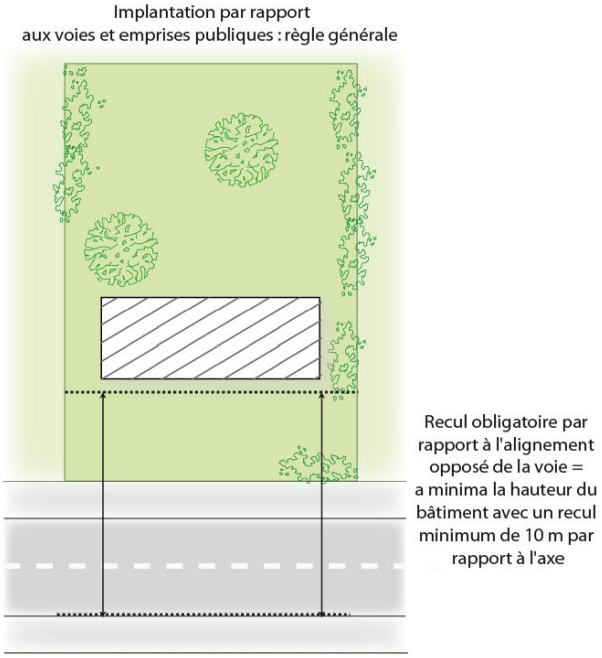
Un local ou une aire de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain, de par sa superficie et la nature du sol, devra permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

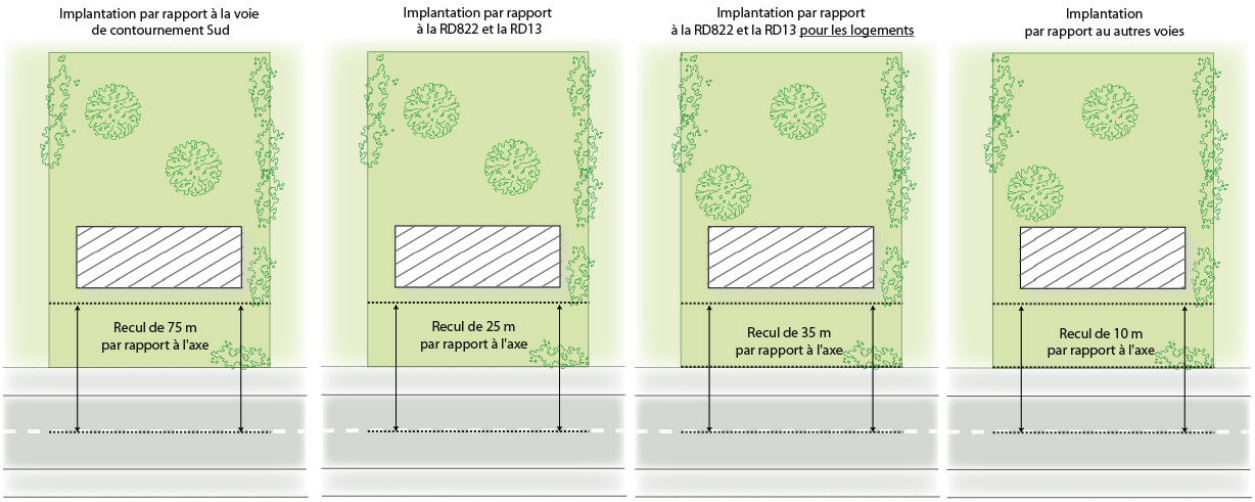
Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance entre tout point de la construction et l'alignement opposé de la voie soit au moins égale à la hauteur du construction en ce point.



En outre, toute construction doit être implantée à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la voie de contournement Sud à créer, portée sur le plan,
- 25 mètres minimum de l'axe de la RD 822 et de la RD 13 et à 35 mètres minimum de l'axe de la RD 822 et RD 13 pour les logements,
- 10 mètres minimum de l'axe des autres voies,



Toutefois, à l'intérieur des parties agglomérées, dans le cas où deux constructions existantes sur l'unité foncière ou riveraines sont implantées à l'alignement de l'emprise publique ou dans un faible retrait, la construction ou l'extension peut s'implanter en alignement des constructions existantes sur l'unité foncière ou riveraines (même retrait).

Des décrochements ponctuels peuvent être réalisés.

Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux, voire trois voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.

Dans le seul secteur UXb : Les constructions seront implantées à une distance de 40 m minimum de l'axe de la RD 822. Toutefois, pourront être implantées à une distance inférieure, les aires de stationnement ainsi que les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement de la zone.

Les pignons des bâtiments en frontalité sur le RD 822 seront implantés tels que définis sur les schémas d'organisation de la zone dans les orientations d'aménagement (pièce n°3 du P.L.U.).

Les zones de dépôt et éventuellement de stationnement seront situées à l'arrière du bâtiment par rapport à la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que les constructions ne soient implantées sur les limites séparatives, elles devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un minimum d'au moins 6 mètres.

Dans les seuls secteurs UXb et UXbh : les constructions seront implantées, soit en limite séparative de la propriété, soit avec un recul tel que la distance mesurée horizontalement, de tout point de la construction à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les seuls secteurs UX et UXa :

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre construction non contigües, cette distance ne s'applique pas aux installations techniques externes aux constructions.

Dans les seuls secteurs UXb et UXbh, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété sera de 25 mètres minimum.

Article UX 9 : Emprise au sol

Dans les seuls secteurs UX et UXa :

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

Dans les seuls secteurs UXb et UXbh :

Non réglementé.

Article UX 10 : Hauteurs des constructions

Le calcul de la hauteur exclut les éléments techniques ponctuels tels que cheminées ou silos.

Dans les seuls secteurs UX et UXa :

Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder :

- *Pour des ensembles bâtis d'emprise au sol de plus de 750 m² (mètres carrés) :* 12 mètres.
- *Pour les autres constructions :* 9 mètres.

Dans le seul secteur UXb :

La hauteur des constructions à usage industriel ne pourra excéder 12 mètres au-delà des altitudes des sols aménagés.

Dans le seul secteur UXbh :

La hauteur des constructions à usage industriel ne pourra excéder 16 mètres au-delà des altitudes des sols aménagés.

Article UX 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords

Dans les secteurs UX et UXa :

1. **Dispositions générales**

Les parois extérieures des constructions doivent être prioritairement d'aspect crépi, enduit ou traité avec des matériaux destinés à cet usage.

Dans le cas de l'utilisation de tôles galvanisées ou de bacs aciers, ils doivent être pré-laqués,

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin.

Les enseignes fixes, lumineuses ou non, doivent être appliquées en regard de la voie publique qui dessert l'activité et sans saillie au-delà de la hauteur admise pour les constructions.

L'aspect des habitations admises doit être commun à l'aspect des constructions à usage d'activité. Les toitures en terrasse sont autorisées.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

- Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie

2. Clôtures

Les clôtures devront être constituées soit :

- par une haie vive,
- par un grillage rigide à mailles larges,
- par une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation à être utilisés en tant que clôture est interdite.

Dans les secteurs concernés par le P.P.R.I., les clôtures peuvent être limitées, voire interdites conformément aux dispositions du P.P.R.I.

3. Murs de soutènement

Les murs de soutènement pourront être constitués :

- Soit en pierre de blocage jointoyée ;
- Soit en maçonnerie enduite, les enduits ayant le ton ocre soutenu du grès local ;
- Soit en murs végétalisés ;
- Soit en béton à grosse granulométrie et éventuellement sablée ;
- Soit en gabions, quand des raisons techniques l'exigent.

Dans les seuls secteurs UXb et UXbh :

1/ Axes de composition des bâtiments

Le plus grand axe de composition du bâtiment devra être orienté selon des axes indiqués sur le schéma de l'orientation d'aménagement (voir schéma d'organisation annexé au présent règlement).

2/ Toitures

Les toitures seront de type « à acrotère horizontal ».

Pour les bâtiments où la lumière zénithale est indispensable (ateliers par exemple), la toiture sera adaptée aux contraintes de fonctionnement du bâtiment sans pour autant se transformer en une toiture à 2 pentes.

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que :

- toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré,
- couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure),
- verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires,
- éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation.

Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

3/ Gaines et conduits

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtement et couleurs.

4/ Volumétrie

La conception du bâtiment devra s'attacher, en fonction de son affectation, à définir des volumes simples, évolutifs, les détails soignés, et le tout traité extérieurement avec des matériaux adaptés garantissant un aspect harmonieux de l'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logement seront traités dans l'esprit de l'architecture du bâtiment principal. Toute référence à l'architecture traditionnelle est interdite.

5/ Clôtures

Les clôtures sur limites latérales et en limites sur rue seront du type :

- Clôtures végétales : haies naturelles du type de celles existantes sur le site ou haies de buis. La largeur minimum des haies sera de 60 cm.
- Grillages de protection. Dans ce cas, ils seront obligatoirement insérés au milieu de la haie végétale.
- Maçonnées du type des murs pierres existants, soit du type murs gabions.

6/ Les entrées des lots

Les entrées des lots seront marquées par des murets de pierres (idem appareillage traditionnel) de hauteur entre 1 et 1,50 mètres.

7/ Matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois,…) et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Sont autorisés pour les maçonneries : le bardage métallique, la pierre destinée à rester apparente (pierre locale obligatoire), la brique en parement, le bois, le verre.

Une préférence est donnée à la dominante « bardage métallique ».

Sont autorisés pour les menuiseries : l'aluminium, le bois, le PVC. (Le PVC ne sera autorisé que pour des surfaces d'ouvertures inférieures à 3 m² par menuiserie).

8/ Couleurs

Les différents revêtements de façades pourront pour leur ensemble adopter une couleur dans les nuances de gris ou « mastic ocré » dans le cas du revêtement du type bardage. Les couleurs vives ne seront utilisées que pour les points de détails et interdites en grande masse.

9/ Aires de stockage

Les aires de stockage devront être occultées à la vue des voies primaires et du giratoire. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon masquée par des éléments bâtis ou paysagers (haies).

Article UX 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol en particulier pour les besoins du personnel, des visiteurs, des poids lourds et véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux-roues.

Dans les secteurs UX et UXa :

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

Unités de production et de stockage

- 1 place pour 45 m² (mètres carrés) de surface de plancher d'unité de production,
- 1 place pour 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher d'unité de stockage.

Bureaux

- 1 place de stationnement par 35 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

Commerces

- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente.

Activités artisanales

- 2 places de stationnement pour les établissements artisanaux, lorsqu'ils comportent moins de 200 m² (mètres carrés) de surface de plancher. Au-delà, il doit être prévu une place par tranche de 80 m² (mètres carrés) de plancher de surface supplémentaire.

Habitations

- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation, avec une place supplémentaire au-delà de 80 m² (mètres carrés) de surface de plancher par logement.

Dans les seuls secteurs UXb et UXbh :

Dans ces secteurs, la superficie dédiée au stationnement devra être d'au moins 1/6ème de la superficie d'emprise au sol des bâtiments auxquels elle est affectée.

Dans les secteurs UX et UXa, UXb :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés en espaces verts à hauteur minimale de 15 % de l'unité foncière

Les aires de stationnement des véhicules particuliers doivent être ombragées.

L'entreposage en plein air ne peut être implanté à moins de 5 mètres des limites de l'unité foncière, il doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

Les limites de l'unité foncière, au contact d'une zone agricole (**A**) ou naturelle (**N**), doivent faire l'objet de plantations en rideaux d'arbres à feuillage caduc et, ponctuellement, à feuillage persistant.

Dans les seuls secteurs UXb et UXbh :

Les voies seront bordées d'un arbre à haute tige d'essence locale (érables, charmes, tilleuls) planté tous les 12 m en moyenne.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale (érables, charmes, tilleuls) pour 6 places de stationnement.

Le traitement des interfaces paysagères sera conforme au schéma d'organisation de la zone annexé au règlement.

Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Dans les secteurs UX et Uxa :

Le COS est fixé à 1.

Dans le seul secteur UXb :

Le COS est fixé à 2.

Dans le seul secteur UXbh :

Le COS est fixé à 3.

Zone UE

Caractère de la zone

Cette zone regroupe les quartiers à vocation d'équipements.

Découpage en secteurs particuliers :

Cette zone comporte des secteurs correspondant à des faubourgs ou parties de quartiers de fonctions, de densités et de physionomie différentes (notamment en termes de gabarit et hauteurs) :

- **un secteur UE**, *« stricto sensu »,* correspondant aux secteurs dédiés à l'accueil d'équipements d'intérêt général.
- **un secteur UEI**, correspondant aux sites d'accueil des activités équestres.

Trames particulières venant se superposer à la zone UE (voir le plan de zonage), notamment :

- La zone UE est soumise aux prescriptions du P.P.R.I. qui prévalent sur celles du P.L.U. (voir sur le plan de zonage les parties concernées et voir les servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.).

Article UE 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions sauf celles mentionnées dans l'article UE2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone ;
- Les bâtiments industriels ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges ;
- Les bâtiments agricoles.
- Les stockages ou dépôts de matériaux en zone rouge du PPRI et à moins de 35m des berges.

Article UE 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

La zone UE est soumise aux prescriptions du P.P.R.I. qui prévalent sur celles du P.L.U. (voir sur le plan de zonage les parties concernées et voir les servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.).

1. **Dans l'ensemble de la zone UE, sauf sur le secteur UEl :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation si une présence permanente est nécessaire à l'équipement. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière ou par activité. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher, et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s).

2. **Dans le seul secteur UEl :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité du centre équestre.

Article UE 3 : Accès et voiries

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

Aux abords des routes départementales ou de la route nationale, les accès devront être conformes aux prescriptions des gestionnaires de ces voies.

Aux abords des voies départementales :

La création d'un accès ne sera possible que si la visibilité de part et d'autre, au droit de cet accès, est suffisante pour assurer des conditions de sécurité correcte. Les distances de visibilité sont, quant à elles, calculées en fonction de la vitesse d'approche des véhicules sur la route départementale.

L'accès devra être implanté perpendiculairement à l'axe de la voie, et le rayon de giration au droit de l'accès devra permettre à l'usager de s'insérer sur la voie vers la droite sans avoir à empiéter sur la voie de circulation inverse.

Dans les situations de forte pente, l'usager devra bénéficier d'un raccordement d'une longueur suffisante lui permettant d'arriver en altimétrie au droit de l'accès au même niveau que la route départementale.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

1. **Eau potable**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

b. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur. Tout rejet direct aux cours d'eau sera évité : la dispersion des exutoires ou la création d'équipements de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront privilégiés.

Un dispositif de rétention pourra être exigé avant rejet dans le collecteur pour ne pas aggraver la situation existante avant travaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Réseaux divers

a. Electricité – Télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

b. Collecte des déchets urbains

Un local ou une aire de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Vis-à-vis des autres voies, les constructions doivent s'implanter à :

- soit à l'alignement des autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer ;
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Toutefois, à l'intérieur des parties agglomérées, dans le cas où deux constructions existantes sur l'unité foncière ou riveraines sont implantées à l'alignement de l'emprise publique ou dans un faible retrait, la construction ou l'extension peut s'implanter en alignement des constructions existantes sur l'unité foncière ou riveraines (même retrait).

Des décrochements ponctuels peuvent être réalisés.

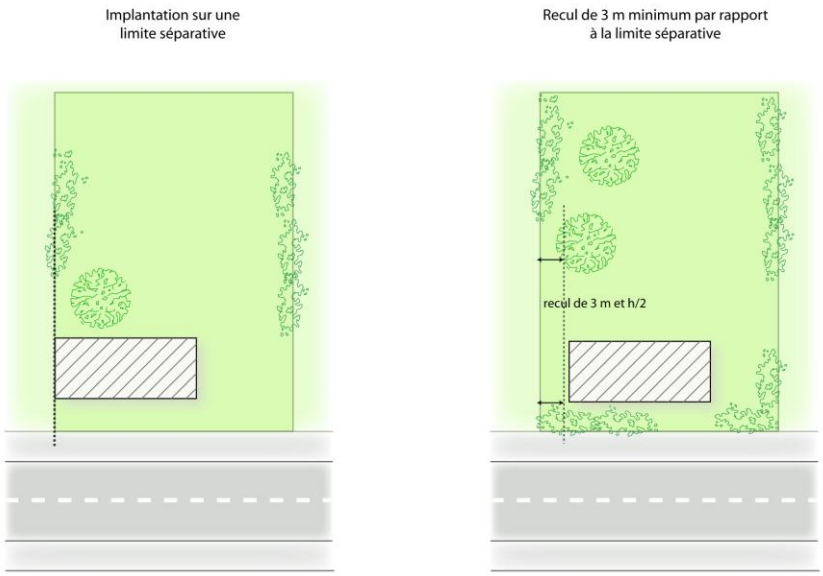
Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux, voire trois voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services, équipements publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres (D = H/2 et D>3m mini).



L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du P.L.U.) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services, équipements publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre constructions non contigus, cette distance ne s'applique pas aux installations techniques externes aux constructions.

Article UE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées.

Article UE 10 : Hauteurs des constructions

Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade des constructions et à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder 11 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services, équipements publics et d'intérêt général (transformateurs, pylônes,...).

Article UE 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ou d'intérêt général.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Des libertés plus grandes sont laissées quant aux espaces arrière non vus depuis l'espace public.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

Article UE 12 : Stationnement

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

Etablissements scolaires

- 1,5 places par classe

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

- 1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - Article R 123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

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

Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement à l'air libre est, au minimum, de 25 m² (mètres carrés) (comprenant la place et l'aire de manœuvre).

Le stationnement des deux-roues motorisés et non motorisés, ainsi que le stationnement des personnes handicapées ou en situation de handicap devront être pris en compte par les opérations comportant plusieurs logements sur une même unité foncière.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc. existants).

Dans les projets de construction nouvelle, 25 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert. Les surfaces libres traitées en espaces verts se situeront prioritairement en bordure d'espace public.

Les aires de stationnement devront être ombragées.

Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indicées « AU… ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination	Vocation
1AU, 1AUa	*Zones ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité des réseaux et du respect des orientations d'aménagement annexées*
1AUx	*Zone d'activités d'Herbemols*
2AU	*Zones à vocation d'habitat, non ouvertes à l'urbanisation, prévues à terme en secteurs à urbaniser*
2AUx	*Zones à vocation économique, non ouvertes à l'urbanisation, prévues à terme en secteurs à urbaniser*
2AUp	*Zone d'extension urbaine en entrée de ville à vocation mixte*

Zone 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat, aux équipements et aux formes favorisant la diversité et la mixité urbaine.

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement, pièce n°3 du P.L.U. opposable aux tiers.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- constituer des quartiers dotés de tous les éléments qualitatifs nécessaires pour les rendre attractifs, bien reliés pour l'automobile, comme pour les piétons et les deux roues, au centre ville et aux grands équipements de l'agglomération.

Trames particulières venant se superposer à la zone AU (voir le plan de zonage), notamment :

- Des éléments sont repérés au titre de l'inventaire Loi Paysages (article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme) joint au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..

Découpage en secteurs particuliers :

- **un secteur 1AU**, correspondant aux zones de projet à vocation principale d'habitat.
- **un secteur 1AUa**, correspondant à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée du Ségala. L'objectif est de densifier un secteur à proximité immédiate du centre-ville.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones 1AU :

- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'article 1AU2 ;
- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le camping-caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les dépôts.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

1. **Dans les secteurs 1AU :**

Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement constitutif de schéma de secteur (pièce n°3 du dossier P.L.U.).

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs 1AU, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur 1AU complet) ou sur une superficie minimale de 5000 m² (mètres carrés), ou sur la superficie résiduelle de la zone 1AU si elle est inférieure à 1 hectare. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.

La desserte interne de l'opération devra prévoir au moins un débouché sur les terrains attenants ou sur une voie existante ou prévue par un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone.

L'extension de constructions existantes est autorisée dans la limite de 50 % de la superficie existante du bâtiment et 250 m² (mètres carrés) de surface de plancher au total (ancien + nouveau).

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les établissements à destination d'activités artisanales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur, aux orientations d'aménagement constitutif de schéma de secteur, et qu'ils n'entraînent aucune nuisance pour les habitations riveraines.

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics sont autorisées quelle que soit la superficie du terrain

Toute intervention sur les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme devra respecter les prescriptions spécifiques jointes au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..

Article 1AU 3 : Accès et voiries

1. **Accès**

Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement des schémas de secteurs (pièce n°3 du dossier de P.L.U.) devront être respectées.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aux abords des routes départementales ou de la route nationale, les accès devront être conformes aux prescriptions des gestionnaires de ces voies.

2. Voirie

Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement des schémas de secteurs devront être respectées.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur, de pente et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

La largeur des voies nouvelles doit être au moins de :

- 4 mètres pour les voies à sens unique d'usage mixte piétons/deux-roues/voitures,
- 5 mètres pour les voies en impasse desservant moins de huit constructions,
- 6,5 mètres pour les autres voies avec un espace de 1,5 mètres réservé aux piétons.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des constructions annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

b. Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Un pré-traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des locaux non affectés à l'habitation.

c. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur. Tout rejet direct aux cours d'eau sera évité : la dispersion des exutoires ou la création d'équipements de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront privilégiés.

Un dispositif de rétention pourra être exigé avant rejet dans le collecteur pour ne pas aggraver la situation existante avant travaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Réseaux divers

a. Electricité – Télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

b. Collecte des déchets urbains

Un local ou une aire de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 200 m² (mètres carrés) de surface de plancher logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

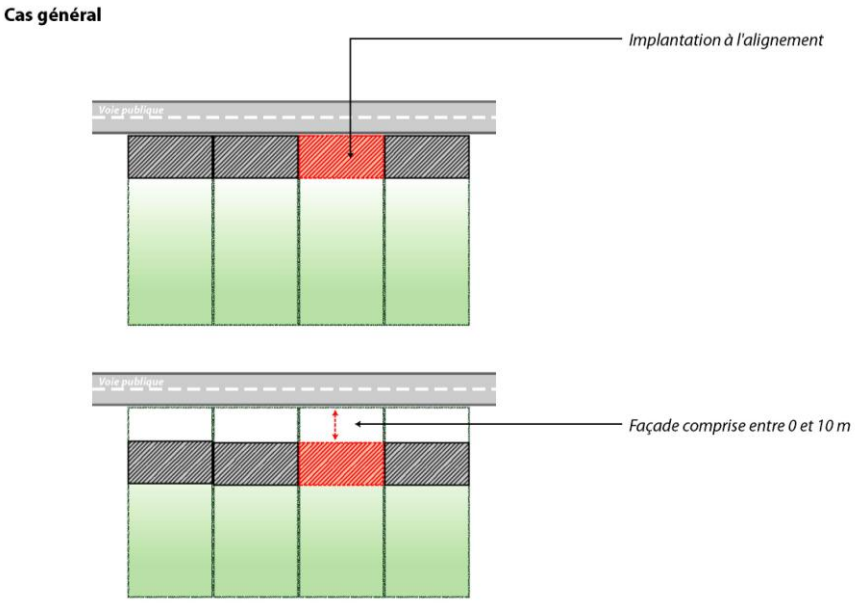
Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut de dispositions particulières contenues dans les orientations d'aménagement des schémas de secteur :

- toute construction nouvelle à l'exclusion des annexes d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés), doit avoir sa façade principale implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de l'alignement.
- L'extension ou la surélévation des constructions implantées différemment pourra être réalisée en continuité de celle-ci.
- Les constructions annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés) peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence aux dispositions précédentes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux, voire trois voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.



Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut de dispositions particulières contenues dans les orientations d'aménagement des schémas de secteur, toute construction doit être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres et supérieure à 10 mètres.

Les constructions annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 15 m² (mètres carrés) peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence aux dispositions précédentes.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront être distantes de 4 mètres minimum pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

La distance entre les constructions principales et les constructions annexes n'est pas réglementée.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 35 % de l'unité foncière pour les constructions individuelles,
- 50 % de l'unité foncière pour les constructions individuelles groupées,
- 35 % de l'unité foncière pour les constructions en collectifs.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt général.

Article 1AU 10 : Hauteurs des constructions

Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder :

- *Pour les constructions individuelles, groupées en bande :* 9 mètres,
- *Pour l'habitat collectif :* 13 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises

- pour les constructions d'équipements publics,
- pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.

Article 1AU 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. **Dispositions générales pour toute construction (existante ou nouvelle)**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les constructions ainsi que les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de niveau existantes. Les enrochements destinés au maintien de terrains instables doivent être aménagés avec des apports de terre et une végétalisation permanente contribuant à l'intégration paysagère. Les murets destinés au maintien de terrains instables doivent être construits avec des matériaux ou présenter un aspect en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. **Constructions existantes et leurs extensions :**

a. **Façades**

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle de la ville pour permettre une inscription dans le site environnant.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

b. Toitures

Compte tenu des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente, le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel. La règle est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises, en lauzes, les toitures terrasses… peuvent être autorisées pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.

Les tuiles de couvrant seront de préférence de remploi.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières.

c. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

d. Clôtures

Dans toute opération d'ensemble, les clôtures devront présenter une unité d'aspect.

Les clôtures doivent être en accord avec l'architecture de l'édifice concerné et contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement.

Sous réserves des créations d'accès, les murs de clôture en pierres existants doivent être conservés.

Les clôtures neuves d'une hauteur maximum de 2 mètres devront être constituées :

- Soit en maçonnerie de pierre jointoyée, ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal ;
- Soit d'un mur bahut de 0,60 mètre de haut maximum surmonté d'un barreaudage droit ;
- Soit de bois à condition qu'elles soient en accord avec l'architecture de l'édifice principal et en harmonie avec les clôtures voisines ;
- Soit d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage métallique.

Dans les secteurs concernés par le P.P.R.I., les clôtures peuvent être limitées, voire interdites conformément aux dispositions du P.P.R.I.

3. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement pourront être constitués :

- soit en pierre de blocage jointoyée ;
- soit en maçonnerie enduite, les enduits ayant le ton ocre soutenu du grès local ;

- soit en murs végétalisés ;
- soit en béton à grosse granulométrie et éventuellement sablée ;
- soit en gabions, quand des raisons techniques l'exigent.

Les enrochements, bétons lissés et bacs en palier sont interdits.

Article 1AU 12 : Stationnement

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 50 m² (mètres carrés) de surface de plancher créée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. En cas de création de places de stationnement multiples, l'accès à la voie sera limité à un ou deux accès.

Les aires de stationnement collectif de plus de 5 véhicules doivent comporter des ombrages (végétaux ou dispositifs autres). Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective, avec 1 place supplémentaire au-delà de 60 m² (mètres carrés) de surface de plancher par logement,
- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, aménagée sur la propriété.

Le stationnement des deux-roues motorisés et non motorisés, ainsi que le stationnement des personnes handicapées ou en situation de handicap doit être pris en compte par les opérations comportant plusieurs logements sur une même unité foncière.

Constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)

- 1 place de stationnement par 35 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

Etablissements hospitaliers et cliniques

- 1 place de stationnement pour 2 lits.

Etablissements Commerciaux

Commerces :

- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou unité d'accueil ;
- 1 place de stationnement pour 5 m² (mètres carrés) de salle de restaurant sans hôtellerie.

Etablissements artisanaux

- 2 places de stationnement pour les établissements artisanaux, lorsqu'ils comportent moins de 200 m² (mètres carrés) de surface de plancher. Au-delà, il doit être prévu une place supplémentaire par tranche de 80 m² (mètres carrés) de plancher de surface supplémentaire.

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 5 personnes pouvant être accueillies sachant que les capacités de stationnement peuvent être mutualisées en fonction des heures de fréquentation des différents équipements.

Par ailleurs, il est imposé la création de places de stationnement pour les deux roues au sein d'un local ou d'un abri à vélo pour 5 personnes pouvant être accueillies.

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

Le résultat en nombre de place découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement à l'air libre est, au minimum, de 25 m² (mètres carrés) (comprenant la place et l'aire de manœuvre).

Le stationnement des deux-roues motorisés et non motorisés, ainsi que le stationnement des personnes handicapées ou en situation de handicap doit être pris en compte par les opérations comportant plusieurs logements sur une même unité foncière.

Cas particulier où les places de stationnement ne peuvent être réalisées sur l'unité foncière de la construction

Lorsque, pour des raisons de difficultés d'accès automobile, d'exiguïté de terrain, de contrainte de site, de protection architecturale ou de plantations, de sécurité des déplacements aux abords de l'opération, le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, tout ou partie des places de stationnement imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de la construction concernée.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Les conditions d'aménagement des espaces libres et des plantations de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement, pièce n°3 du P.L.U. opposable aux tiers.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc. existants).

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Dans les projets de construction nouvelle, 40 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert.

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions. Les aires de stationnements devront être ombragées.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les ensembles d'habitation, les arbres de haute tige devront accompagner les principales voies et les espaces de détente, suivant un plan de composition urbain et paysager.

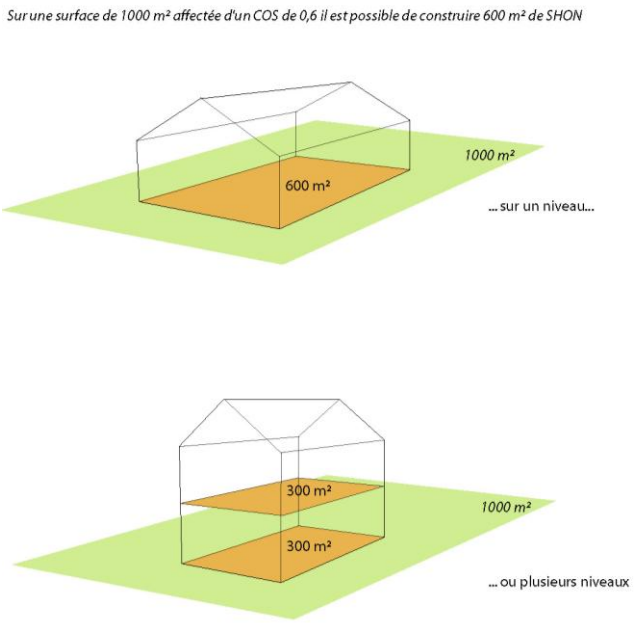
L'implantation des constructions sur le terrain naturel devra être telle qu'elle minimise le plus possible les déblais et les remblais.

Article 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

1. **Dans les secteurs 1AU :**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,6**.

Il pourra être porté à 0,72 en cas de création de 20% de logements à vocation sociale au sein de l'opération conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.



2. **Dans le seul secteur 1AUa :**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,7**.

Zone 1AUx

Caractère de la zone

La zone 1AUx est une zone d'urbanisation future destinée à des activités à caractère de service, de commerce, de résidence hôtelière, de stockage lié au commerce, etc.

Elle concerne le projet de création d'une zone d'activités à HERBEMOLS

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement, pièce n°3 du P.L.U. opposable aux tiers.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter l'implantation et le développement d'activités dans des espaces dédiés.
- De valoriser l'entrée de ville

Trames particulières venant se superposer à la zone AU (voir le plan de zonage), notamment :

- Des éléments sont repérés au titre de l'inventaire Loi Paysages (article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme) joint au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..

Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUX2 ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs.

Article 1AUx 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions et lotissements à usage commercial, hôtelier, de services ou d'entrepôt lié au commerce ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone ;

- Que les locaux d'habitation soient contigus aux locaux d'activité sans en être la partie dominante ;
- Que la surface du logement n'excède pas 100 m² surface de plancher

- Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager ; ils devront être conformes aux orientations d'aménagement.
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement constitutif de schéma de secteur (pièce n°3 du dossier P.L.U.).

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs 1AU, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur 1AU complet) ou sur une superficie minimale de 5000 m² (mètres carrés), ou sur la superficie résiduelle de la zone 1AU si elle est inférieure à 1 hectare. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.

La desserte interne de l'opération devra prévoir au moins un débouché sur les terrains attenants ou sur une voie existante ou prévue par un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone.

L'extension de constructions existantes est autorisée dans la limite de 50 % de la superficie existante du bâtiment et 250 m² (mètres carrés) de surface de plancher au total (ancien + nouveau).

Les constructions et installations sur le secteur devront respecter les prescriptions de l'orientation d'aménagement, jointes en pièce n°3 du dossier de P.L.U.

Toute intervention sur les constructions existantes repérées au titre de l'inventaire Loi Paysage (article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme) devra respecter les prescriptions spécifiques jointes au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..

Article 1AUx 3 : Accès et voiries

3. <u>Accès</u>

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès aux voies doivent satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aux abords des routes départementales ou de la route nationale, les accès devront être conformes aux prescriptions des gestionnaires de ces voies.

Aux abords des voies départementales :

La création d'un accès ne sera possible que si la visibilité de part et d'autre, au droit de cet accès, est suffisante pour assurer des conditions de sécurité correcte. Les distances de visibilité sont, quant à elles, calculées en fonction de la vitesse d'approche des véhicules sur la route départementale.

L'accès devra être implanté perpendiculairement à l'axe de la voie, et le rayon de giration au droit de l'accès devra permettre à l'usager de s'insérer sur la voie vers la droite sans avoir à empiéter sur la voie de circulation inverse.

Dans les situations de forte pente, l'usager devra bénéficier d'un raccordement d'une longueur suffisante lui permettant d'arriver en altimétrie au droit de l'accès au même niveau que la route départementale.

4. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Elles pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et poids lourds puissent faire demi-tour.

Article 1AUx 4 : Desserte par les réseaux

4. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant des caractéristiques suffisantes.

5. Assainissement

d. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe après établissement d'une convention de raccordement précisant les conditions d'admission des effluents sur la station d'épuration communale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, les éventuels effluents industriels devront être pré-traités par un dispositif technique adapté avant d'être évacué vers un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

e. Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

f. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur. Tout rejet direct aux cours d'eau sera évité : la dispersion des exutoires ou la création d'équipements de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront privilégiés.

Un dispositif de rétention pourra être exigé avant rejet dans le collecteur pour ne pas aggraver la situation existante avant travaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

6. Réseaux divers

c. Electricité – Télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

d. Collecte des déchets urbains

Un local ou une aire de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 100 m² (mètres carrés) de **surface de plancher**. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

Article 1AUx 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain, de par sa superficie et la nature du sol, devra permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article 1AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance entre tout point du bâtiment et l'alignement opposé de la voie soit au moins égale à la hauteur du bâtiment en ce point.

En outre, toute construction doit être implantée à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la voie de contournement Sud à créer, portée sur le plan,
- 25 mètres minimum de l'axe de la RD 822 et de la RD 13 sauf pour les constructions à usage de logement ; pour ces dernières, le recul minimum est de 35 m par rapport à l'axe de la RD 822 et de la RD 13,
- 10 mètres minimum de l'axe des autres voies,

Toutefois, à l'intérieur des parties agglomérées, dans le cas où deux constructions existantes sur l'unité foncière ou riveraines sont implantées à l'alignement de l'emprise publique ou dans un faible

retrait, la construction ou l'extension peut s'implanter en alignement des constructions existantes sur l'unité foncière ou riveraines (même retrait).

Des décrochements ponctuels peuvent être réalisés.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes.

Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux, voire trois voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.

Les pignons des bâtiments en frontalité sur le RD 822 seront implantés tels que définis, le cas échéant, sur les schémas d'organisation de la zone dans les orientations d'aménagement (pièce n°3 du P.L.U.).

Les zones de dépôt seront situées à l'arrière du bâtiment par rapport à la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Article 1AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées, soit en limite séparative de la propriété, soit avec un recul tel que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AUx 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les seuls secteurs UX et UXa :

Une distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété sera de 25 mètres minimum.

Article 1AUx 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUx 10 : Hauteurs des constructions

Le calcul de la hauteur exclut les éléments techniques ponctuels tels que cheminées ou silos.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au-delà des altitudes des sols aménagés.

Article 1AUx 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords

1/ Axes de composition des bâtiments

Le plus grand axe de composition du bâtiment devra être orienté selon des axes indiqués sur le schéma de l'orientation d'aménagement (voir schéma d'organisation annexé au présent règlement).

2/ Toitures

Les toitures seront de type « à acrotère horizontal ».

Pour les bâtiments où la lumière zénithale est indispensable (ateliers par exemple), la toiture sera adaptée aux contraintes de fonctionnement du bâtiment sans pour autant se transformer en une toiture à 2 pentes.

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que :

- toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré,
- couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure),
- verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires,
- éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation.

Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

3/ Gaines et conduits

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtement et couleurs.

4/ Volumétrie

La conception du bâtiment devra s'attacher, en fonction de son affectation, à définir des volumes simples, évolutifs, les détails soignés, et le tout traité extérieurement avec des matériaux adaptés garantissant un aspect harmonieux de l'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logement seront traités dans l'esprit de l'architecture du bâtiment principal. Toute référence à l'architecture traditionnelle est interdite.

5/ Clôtures

Les clôtures sur limites latérales et en limites sur rue seront du type :

- Clôtures végétales : haies naturelles du type de celles existantes sur le site ou haies de buis. La largeur minimum des haies sera de 60 cm.
- Grillages de protection. Dans ce cas, ils seront obligatoirement insérés au milieu de la haie végétale.
- Maçonnées du type des murs pierres existants, soit du type murs gabions.

Dans les secteurs concernés par le P.P.R.I., les clôtures peuvent être limitées, voire interdites conformément aux dispositions du P.P.R.I.

6/ Les entrées des lots

Les entrées des lots seront marquées par des murets de pierres (idem appareillage traditionnel) de hauteur entre 1 et 1,50 mètres.

7/ Matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois,…) et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Sont autorisés pour les maçonneries : le bardage métallique, la pierre destinée à rester apparente (pierre locale obligatoire), la brique en parement, le bois, le verre.

Une préférence est donnée à la dominante « bardage métallique ».

Sont autorisés pour les menuiseries : l'aluminium, le bois, le PVC. (Le PVC ne sera autorisé que pour des surfaces d'ouvertures inférieures à 3 m² par menuiserie).

8/ Couleurs

Les différents revêtements de façades pourront pour leur ensemble adopter une couleur dans les nuances de gris ou « mastic ocré » dans le cas du revêtement du type bardage. Les couleurs vives ne seront utilisées que pour les points de détails et interdites en grande masse.

9/ Aires de stockage

Les aires de stockage devront être occultées à la vue des voies primaires et du giratoire. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon masquée par des éléments bâtis ou paysagers (haies).

Article 1AUx 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol en particulier pour les besoins du personnel, des visiteurs, des poids lourds et véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux-roues.

La superficie dédiée au stationnement devra être d'au moins 1/6ème de la superficie d'emprise au sol des bâtiments auxquels elle est affectée.

Article 1AUx 13 : Espaces libres et plantations

Les conditions d'aménagement des espaces libres et des plantations de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement, pièce n°3 du P.L.U. opposable aux tiers.

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés en espaces verts à hauteur minimale de 15 % de l'unité foncière

Les aires de stationnement des véhicules particuliers doivent être ombragées.

L'entreposage en plein air ne peut être implanté à moins de 5 mètres des limites de l'unité foncière, il doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

Les limites de l'unité foncière, au contact d'une zone agricole (**A**) ou naturelle (**N**), doivent faire l'objet de plantations en rideaux d'arbres à feuillage caduc et, ponctuellement, à feuillage persistant.

Les voies seront bordées d'un arbre à haute tige d'essence locale (érables, charmes, tilleuls) planté tous les 12 m en moyenne.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale (érables, charmes, tilleuls) pour 6 places de stationnement.

Le traitement des interfaces paysagères sera conforme au schéma d'organisation de la zone annexé au règlement.

Article 1AUx 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone 2AU

Caractère de la zone

Cette zone concerne des quartiers non urbanisés de la commune. Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante. Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation (C.O.S. nul).

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification du P.L.U. ou une révision du P.L.U. en l'absence d'orientation d'aménagement. Seule une extension limitée des constructions existantes pourra être autorisée.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement, pièce n°3 du P.L.U. : ces secteurs étant ouverts par voie de modification ou de révision, ces dites orientations ont un caractère informatif et seront réexaminés à l'ouverture de la zone.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur,
- assujettir son urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ces sites,
- permettre de déterminer le niveau d'équipement nécessaire pour assurer un bon fonctionnement de ces quartiers.

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites, dans l'ensemble des secteurs 2AU, toutes les constructions et occupations hormis celles mentionnées à l'article 2AU2

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitat existantes dans la limite d'une surface de plancher maximale de 240 m² (mètres carrés).

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics sont autorisés sous réserves qu'elles n'obèrent pas les possibilités d'aménagement du secteur à moyen ou long terme.

Article 2AU 3 : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'extension ou la surélévation des constructions pourra être réalisée en continuité de celle-ci.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute extension de construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit peuvent jouxter les limites séparatives.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 : Hauteurs des constructions

Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder : 9 mètres.

Article 2AU 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales pour toute construction (existante ou nouvelle)

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Constructions existantes et leurs extensions

a. Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle de la ville pour permettre une inscription dans le site environnant.

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures ou vitrine de magasin et les baies. Dans ces derniers cas, les coffres seront intégrés à la construction et rendus non visibles.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

b. Toitures

Compte tenu des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel. La règle est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises, en lauzes, les toitures terrasses, … peuvent être autorisées pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières.

c. Volumétrie

Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

d. Clôtures

Les clôtures doivent être en accord avec l'architecture de l'édifice concerné et contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement.

Dans les secteurs concernés par le P.P.R.I., les clôtures peuvent être limitées, voire interdites conformément aux dispositions du P.P.R.I.

e. Murs de soutènement

Les murs de soutènement pourront être constitués :

- Soit en pierre de blocage jointoyée ;
- Soit en maçonnerie enduite, les enduits ayant le ton ocre soutenu du grès local ;
- Soit en murs végétalisés ;
- Soit en béton à grosse granulométrie et éventuellement sablée ;
- Soit en gabions, quand des raisons techniques l'exigent.

Les enrochements, bétons lissés et bacs en palier sont interdits.

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 2AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0. Seule une extension limitée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 240 m² (mètres carrés) de surface de plancher (existant et extension).

Zone 2AUx

Caractère de la zone

La zone 2AUx est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée.

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer le développement économique de la commune.

Ce secteur correspond aux extensions en continuité de zones à vocation d'activités déjà existantes.

Article 2AUx 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites, dans l'ensemble des secteurs 2AUx, toutes les constructions et occupations hormis celles mentionnées à l'article 2AUx2

Article 2AUx 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Non réglementé.

Article 2AUx 3 : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 2AUx 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AUx 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2AUx 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUx 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUx 10 : Hauteurs des constructions

Non réglementé.

Article 2AUx 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords

Non réglementé.

Article 2AUx 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AUx 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 2AUx 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone 2AUp

Caractère de la zone

Cette zone concerne des quartiers non urbanisés de la commune et constitue une extension urbaine en entrée de ville à vocation mixte (équipements publics et/ou activités inductrielles et artisanales) située sur le secteur d'Herbemols.

Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante. Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation (C.O.S. nul).

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification du P.L.U. ou une révision du P.L.U. en l'absence d'orientation d'aménagement. Seule une extension limitée des constructions existantes pourra être autorisée.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur,
- assujettir son urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ces sites,
- permettre de déterminer le niveau d'équipement nécessaire pour assurer un bon fonctionnement de ces quartiers.

Article 2AUp 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites, dans l'ensemble des secteurs 2AUp, toutes les constructions et occupations hormis celles mentionnées à l'article 2AUp2

Article 2AUp 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitat existantes dans la limite d'une surface de plancher maximale de 240 m² (mètres carrés).

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics sont autorisés sous réserves qu'elles n'obèrent pas les possibilités d'aménagement du secteur à moyen ou long terme.

Article 2AUp 3 : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 2AUp 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AUp 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUp 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'extension ou la surélévation des constructions pourra être réalisée en continuité de celle-ci.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Article 2AUp 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute extension de construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit peuvent jouxter les limites séparatives.

Article 2AUp 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUp 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUp 10 : Hauteurs des constructions

Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder : 9 mètres.

Article 2AUp 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

3. Dispositions générales pour toute construction (existante ou nouvelle)

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4. Constructions existantes et leurs extensions

f. Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle de la ville pour permettre une inscription dans le site environnant.

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures ou vitrine de magasin et les baies. Dans ces derniers cas, les coffres seront intégrés à la construction et rendus non visibles.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

g. Toitures

Compte tenu des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel. La règle est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises, en lauzes, les toitures terrasses, … peuvent être autorisées pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières.

h. Volumétrie

Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

i. Clôtures

Les clôtures doivent être en accord avec l'architecture de l'édifice concerné et contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement.

Dans les secteurs concernés par le P.P.R.I., les clôtures peuvent être limitées, voire interdites conformément aux dispositions du P.P.R.I.

j. Murs de soutènement

Les murs de soutènement pourront être constitués :

- Soit en pierre de blocage jointoyée ;
- Soit en maçonnerie enduite, les enduits ayant le ton ocre soutenu du grès local ;
- Soit en murs végétalisés ;
- Soit en béton à grosse granulométrie et éventuellement sablée ;
- Soit en gabions, quand des raisons techniques l'exigent.

Les enrochements, bétons lissés et bacs en palier sont interdits.

Article 2AUp 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AUp 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 2AUp 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0. Seule une extension limitée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 240 m² (mètres carrés) de surface de plancher (existant et extension).

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A… ».

Dénomination	Vocation
A	*Zones agricoles*
Ap	*Zones agricoles paysagères*

Zone A

Caractère de la zone

La zone à vocation agricole comprend les espaces où seules sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation agricole et le logement des exploitants.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- la protection des espaces nécessaires à l'activité agricole,
- le développement exclusif des activités agricoles et des constructions nécessaires aux besoins des exploitations agricoles.

Découpage en secteurs particuliers :

- **un secteur A**, *stricto sensu*, qui a vocation « strictement » agricole.
- **un secteur Ap**, qui est soumis à des prescriptions particulières pour des motifs d'intégration paysagère.

Trames particulières venant se superposer à la zone A (voir le plan de zonage), notamment :

- Des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination sont repérés sur le document graphique du P.L.U. (au titre de l'article L.123-3.1 du Code de l'Urbanisme : *« Des bâtiments d'habitation ou d'exploitation agricole, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole »*). Ils font l'objet d'un inventaire en pièce n°4.4 du P.L.U.
- Des éléments sont repérés au titre de l'inventaire Loi Paysages (article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme) joint au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..
- Le zonage du présent P.L.U. reporte les boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.), conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La zone A est soumise aux prescriptions du P.P.R.I. qui prévalent sur celles du P.L.U. (voir sur le plan de zonage les parties concernées et voir les servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.).
- La zone A est concernée par d'anciennes mines et fait l'objet de prescriptions particulières au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme.

Article A 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites, dans l'ensemble des secteurs A, toutes les constructions et occupations hormis celles mentionnées à l'article A2.

A l'intérieur du périmètre défini au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, sont interdits les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Article A 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Sont seules autorisées en zone A :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole (y compris le logement de l'exploitant et des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité) ;
- Les restaurations et l'extension modérée des bâtiments d'habitation et des bâtiments à usage d'activité existants ;
- Les aires de camping à la ferme et les aires naturelles de camping à raison d'une aire par propriétaire ou gestionnaire.

Les équipements publics et les installations d'intérêt général sont autorisés.

Cette zone est partiellement soumise à des risques d'inondations et fait l'objet de prescriptions particulières au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.), servitude d'utilité publique qui prévaut sur le P.L.U. et qui lui est annexée.

Toute intervention sur les constructions existantes repérées au titre de l'article L.123-1. 5.7° du Code de l'Urbanisme devra respecter les prescriptions spécifiques jointes au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..

Toute intervention sur les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1. 5.7° du Code de l'Urbanisme devra respecter les prescriptions spécifiques jointes au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..

Certaines constructions d'origine agricole présentant un intérêt patrimonial ou architectural sont soumises aux dispositions de l'article L.123-3.1 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont reportés au plan de zonage.

La zone A présente des boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones d'extraction des richesses du sol et du sous-sol, (en application de l'article R.123-11.c) du Code de l'Urbanisme)*, toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception de l'exploitation de carrières et des constructions et installations techniques liées à l'activité carrière.*

Article A 3 : Accès et voiries

1. **<u>Accès</u>**

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.

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

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aux abords des routes départementales et de la route nationale, les accès devront être conformes aux prescriptions des gestionnaires de ces voies.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur, de pente et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Article A 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2. Assainissement

a. Eaux usées

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

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités du réseau, après pré-traitement et en fonction de la réglementation en vigueur.

b. Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

c. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur. Tout rejet direct aux cours d'eau sera évité : la dispersion des exutoires ou la création d'équipements de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront privilégiés.

Un dispositif de rétention pourra être exigé avant rejet dans le collecteur pour ne pas aggraver la situation existante avant travaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Réseaux divers : électricité – Télécommunications

Les branchements aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doivent être aménagés en souterrain lorsque ceux-ci sont eux même enterrés.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins :

- 6 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ;
- 75 mètres de l'axe de la RN122 ;
- 30 mètres de l'axe de la RD 822 ;
- 15 mètres de l'axe des voies départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

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

Les constructions neuves doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus, cette distance ne s'applique pas aux installations techniques externes aux constructions.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteurs des constructions

Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder :

- *Pour les constructions à usage d'habitation :* 9 mètres,
- *Pour les bâtiments à usage agricole :* 12 mètres. Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, …).

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, … peuvent dépasser cette hauteur maximale si elles ont une hauteur inférieure à 2 mètres.

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

Article A 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords

1. **Dispositions générales pour toute construction (existante ou nouvelle), dans l'ensemble de la zone A tous secteurs confondus**

Les travaux sur les constructions existantes repérées au titre de l'article L.123-1.**5.**7° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions spécifiques jointes au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..

Les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures … . Un soin particulier sera accordé aux architectures bois et à l'intégration des technologies bioclimatiques.

Les habitations nouvelles ou extensions admises doivent s'inspirer de l'architecture rurale traditionnelle.

Des éléments de constructions contemporains (formes et matériaux de toiture, surface et forme des ouvertures en façade…) sont possibles si elles ne dénaturent pas le caractère des environnements bâtis traditionnels préexistants.

Les constructions d'**annexes** de moins de 20 m² (mètres carrés) peuvent être autorisées sous réserve de leur intégration à l'environnement naturel et bâti existant. Elles doivent exclure l'utilisation de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction et faire l'objet d'une finition au même titre que les constructions principales.

Pour les bâtiments d'**activités agricoles**, sont préférés les bardages de teinte foncée et mate ou la construction traditionnelle avec enduit pierre apparente ou bois, à l'exclusion de matériaux tels que parpaings, briques, isolations laissées sans enduit ou parement.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités et doivent respecter les dispositions du P.P.R.I.

2. Dispositions spécifiques aux secteurs Ap

Dans **le secteur Ap**, les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage,
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage,
- de l'accompagnement de la construction par une végétation arbustive et des plantations destinées à en atténuer la perception volumétrique générale.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie

Article A 12 : Stationnement

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

La zone A présente des boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc. existants). Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle locale. Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, sont à modérer ou éviter au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres, …

Les bâtiments agricoles devront être intégrés dans le paysage naturel environnant, notamment en veillant à planter des haies bocagères ou champêtres à proximité des bâtiments de grande dimension.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N… ».

Dénomination	Vocation
N	*Secteurs naturels « stricts »*
Nl1	*Secteurs naturels de loisirs (activités de camping)*
Nl2	*Secteurs naturels de loisirs (activités liées à la nature)*
Nl	*Secteurs naturels de loisirs (activités liées au golf)*

Zone N

Caractère de la zone

Cette zone concerne des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. Elle comporte des espaces où des constructions d'habitat individuel ont pu se développer constituant un mitage du territoire. Ainsi seules sont autorisées la restauration et l'extension limitée de constructions existantes et le changement de destination à vocation d'habitation ou d'exploitation.

Sous réserve d'une insertion paysagère soigneuse, sont admises les constructions et installations de dimension restreinte à usage agricole nécessitées par l'exploitation sur place des terres ou espaces forestiers.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- la protection des éléments du paysage,
- l'interdiction de toute nouvelle construction d'habitat individuel,
- de permettre une extension limitée des constructions existantes.

Découpage en secteurs particuliers :

- **un secteur N**, *stricto sensu*, qui a vocation « strictement » naturelle et paysagère. Il rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.
- **un secteur Nl1**, qui recouvre des espaces à vocation de loisirs et d'accueil de camping.
- **un secteur Nl2**, qui recouvre des espaces à vocation de loisirs et d'activités liées à la découverte de la nature.
- **un secteur Nl**, qui recouvre des espaces à vocation de loisirs et de sport liée à la pratique du golf.

Trames particulières venant se superposer à la zone N (voir le plan de zonage), notamment :

- Des éléments sont repérés au titre de l'inventaire Loi Paysages (article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme) joint au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..
- Le zonage du présent P.L.U. reporte les boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.), conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La zone N est soumise aux prescriptions du P.P.R.I. qui prévalent sur celles du P.L.U. (voir sur le plan de zonage les parties concernées et voir les servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.).

Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article N2 est interdite.

Article N 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Cette zone est partiellement soumise à des risques d'inondations et fait l'objet de prescriptions particulières au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.), servitude d'utilité publique qui prévaut sur le P.L.U. et qui lui est annexée.

Toute intervention sur les constructions existantes repérées au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme devra respecter les prescriptions spécifiques jointes au présent règlement en pièce n°4.5 du dossier de P.L.U..

La zone N (hors secteurs Nl1 et Nl2) présente des boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone N :

- La restauration des bâtiments existants, en préservant l'aspect et les matériaux de l'architecture traditionnelle ;
- Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve qu'ils soient à vocation d'habitation ou d'exploitation et à condition que les façades soient de construction en maçonnerie traditionnelle ;
- L'extension de bâtiments existants dans la limite de 30 % d'augmentation de l'emprise initiale (à la date d'approbation du P.L.U.) ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs ;
- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ;
- Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) de moins de 20 m² (mètres carrés) d'emprise au sol, à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale ;
- Les lotissements de jardins familiaux et leurs abris de jardins dans la limite de 6 m² (mètres carrés) de surface de plancher lorsqu'il n'y a pas de construction principale.

Dans le secteur Nl1, seuls sont autorisés :

- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de la station de pompage de Prentegarde ;

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation des activités de camping.

Dans le secteur Nl2, seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux aménagements et aux installations des activités de loisirs liées à la découverte de la nature ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation des activités de loisirs liées à la découverte de la nature.
-

Dans le secteur Nl, seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux aménagements et aux installations des activités de loisirs et de sport liées à la pratique du golf ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation des activités de loisirs et de sport liées à la pratique du golf.

Article N 3 : Accès et voiries

1. Accès

Tout terrain supportant une construction doit être desservi par une voie publique ou privée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait 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.

Aux abords des routes départementales et de la route nationale, les accès devront être conformes aux prescriptions des gestionnaires de ces voies.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur, de pente et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction, extension ou installation nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à tout autre dispositif d'alimentation en eau potable à condition de respecter les normes de salubrité en vigueur.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

A défaut de réseau public d'assainissement les constructions ou utilisations du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doivent être dotées un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

b. Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

c. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur. Tout rejet direct aux cours d'eau sera évité : la dispersion des exutoires ou la création d'équipements de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront privilégiés.

Un dispositif de rétention pourra être exigé avant rejet dans le collecteur pour ne pas aggraver la situation existante avant travaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Réseaux divers

a. Electricité – Télécommunications

Les branchements aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doivent être aménagés en souterrain lorsque ceux-ci sont eux même enterrés.

b. Collecte des déchets urbains

Un local ou une aire de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les secteurs Nl1 (campings) et Nl2 (zone de loisirs liées à la découverte de la nature). Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. **Dans les seuls secteurs NI1, NI2**

Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RN122.
- 6 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

2. **Dans l'ensemble de la zone N**

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe d'une superficie supérieure à 15 m², la construction à édifier devra s'implanter en continuité et à l'alignement de la façade existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions nécessaires aux services publics ainsi qu'aux installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3 mètres ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Le bassin des piscines de plein air devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. **Dans les seuls secteurs N**

Non réglementé.

2. **Dans les seuls secteurs NI1, NI2**

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre bâtiments non contigus, cette distance ne s'applique pas aux installations techniques externes aux constructions.

Article N 9 : Emprise au sol

L'extension de l'emprise au sol des bâtiments, habitations et annexes confondus, ne pourra excéder 50 % de l'emprise au sol des bâtiments préexistants.

Article N 10 : Hauteurs des constructions

Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder : 8 mètres, sauf installations justifiées par des conditions techniques particulières et sous réserve de l'article 11 ci-après.

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, … peuvent dépasser cette hauteur maximale si elles ont une hauteur inférieure à 2 mètres.

Article N 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords

1. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

2. Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

a. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

b. Toitures

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés.

c. Clôtures

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage urbain.

Les clôtures en limites séparatives sont limitées en hauteur à 2 mètres, les parties basses maçonnées éventuelles ne pouvant excéder 0,80 mètres.

Par ailleurs, les clôtures et murets de pierres sèches existants devront être conservés et restaurés.

Dans les secteurs concernés par le P.P.R.I., les clôtures peuvent être limitées, voire interdites conformément aux dispositions du P.P.R.I.

d. Adaptation des constructions à la topographie

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités et doivent respecter les dispositions du P.P.R.I.

Article N 12 : Stationnement

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc. existants).

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle locale.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou à éviter au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres…

La zone N (hors secteurs Nl1 et Nl2) présente des boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le P.P.R.I., les aménagements devront respecter le règlement et les dispositions du P.P.R.I. qui visent à favoriser le libre écoulement des eaux.

Article N 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé.