

PLU de Saint-Jean-de-Cornies

Révision du POS valant élaboration du PLU

4. REGLEMENT



PLU approuvé par DCM le 18 mars 2014
PLU modifié par DCM le 01 octobre 2018

COMMUNE

SAINT JEAN DE CORNIES
18, route de Saint Drézéry
34 160 ST JEAN DE CORNIES
Tel : 04 67 86 88 50

CHARGES D'ETUDES

STEPHANE BOSC ARCHITECTE
> *urbanisme / architecture mandataire*
3, place Chabaneau
34 000 MONTPELLIER

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	4
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	9
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	15
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	21
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	22
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	27
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	31
CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	32
CHAPITRE VIII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	37
Annexe	41
1. Définitions	41
2. Normes de sécurité	42

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

UA

Caractère de la zone :

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

La zone UA correspond au centre ancien. C'est une zone urbaine dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et alignées sur les voies publiques. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à divers services, équipements et commerces de proximité.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane ;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ou à la protection collective contre les risques.

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

- Les installations classées doivent être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

DESSERTE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et chemins doivent être suffisantes et adaptées aux usages qu'elles supportent, ainsi qu'au regard de l'importance et de la nature du projet qu'elles doivent desservir.

Les voies et chemins doivent avoir des caractéristiques techniques suffisantes pour assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux ne doit pas présenter de nuisances à l'hygiène et à la santé publique, et doit être conforme aux réglementations en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU

Eau potable

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle ou existante rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La zone UA est définie comme zone sensible par le zonage d'assainissement pluvial, les aménagements qui y seront réalisés devront être conformes aux prescriptions et règles du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de la commune, annexé au PLU.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau public

, l'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet. Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité, les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales, ainsi que les aménagements permettant la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel. Ces aménagements, ainsi que les branchements au réseau collectif d'eaux pluviales, doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma pluvial annexé au PLU.

Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine non domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines ni sur le domaine public.

C. RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Electricité / Téléphone / Télédistribution / Gaz / réseaux de communication électronique

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, doivent être réalisées, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, en souterrain ou en torsadé, ou être intégrés au bâtiment. Les nouveaux réseaux seront obligatoirement souterrains.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Toutefois une implantation différente peut être autorisée

- afin de préserver ou planter des arbres ou autres éléments de paysage,
- afin de s'aligner à une construction existante voisine.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant un recul par rapport à ces limites. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont autorisées :

- lorsque les propriétaires ont conclu un accord par acte authentique ;
- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- lors de projet d'ensemble, à l'exception des limites de l'opération.

Cas particuliers :

- Fossés drainants : dans le cas où la limite parcellaire est constituée par un fossé, la distance entre la construction et l'axe du fossé doit être supérieure ou égale à 4mètres. En aucun cas la construction ne devra perturber l'écoulement dans le fossé ;

- **Piscines** : les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance inférieure ou égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la parcelle.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée ;
- l'autre fixe la hauteur relative par rapport à la largeur de la rue.

Hauteur maximale : la hauteur maximale des constructions est fixée à : 10 mètres

Hauteur relative : la hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1,5 fois la distance à l'alignement opposé.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Pour conserver le caractère du vieux centre, la hauteur des constructions pourra être adaptée à celle des constructions avoisinantes.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétries, formes et façades :

- les constructions doivent être de forme et de volumétries simples ne portant pas atteinte à leur environnement,
- les murs et autres éléments annexes à une construction doivent être intégrés et pensés dans leur globalité,
- la forme et l'ordonnement des ouvertures, ainsi que les balcons, terrasses et auvents doivent être intégrés à l'ensemble de la construction et de ses façades,
- les éléments architecturaux anciens doivent être préservés et rénovés,
- les installations techniques de climatisation et de chauffage doivent être intégrés à la façade ou implantés en toiture de façon intégrée à la construction, et non visibles depuis l'emprise publique.

Sont interdits :

- les conduits de cheminées en applique en façade. Ceux-ci doivent être intégrés à la façade,

Matériaux de revêtement de façades ou de murs:

- les enduits de façades et de murs doivent être de granulométrie fine,
- les enduits doivent respecter le ton des enduits anciens du village et s'inspirer des teintes naturelles de pierres et terres locales.

Sont interdits :

- l'emploi brut des matériaux destinés à être recouverts ou enduits,
- l'aspect brut de projection ou plastifié,
- les couleurs et teintes vives, brillantes et réfléchissantes,

Toitures :

- les toitures doivent avoir une pente comprise entre 27 et 33%,
- les volumes des toitures doivent être de formes simples,
- les toitures tuiles doivent être de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte claire,

Sont interdits :

- les toitures terrasses,
- les volumes de toitures complexes,
- les 'faux-pigeonniers' ou 'fausses tours',
- l'aspect moucheté ou flammé,
- les imitations de matériaux,

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration sur le bâtiment. Dans ce cadre, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture, sans débords.

Menuiseries

Sont interdits :

- les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux pour les constructions nouvelles. Pour les constructions existantes, les volets roulants et coffres doivent rechercher la meilleure intégration possible,
- les vitrages réfléchissants ou semi réfléchissants.

Pour les constructions anciennes, l'aspect des menuiseries doit se rapprocher de celui des menuiseries anciennes existantes.

Clôture :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les matériaux bruts doivent être enduits. Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture. Les clôtures devront préserver une transparence hydraulique.

- le long des voies publiques : les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur totale comprise entre 0,80 mètre minimum et 1,30 mètre maximum, surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau du trottoir ;
- en limites séparatives : les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres à partir du niveau du terrain naturel. Elles doivent être constituées soit d'un mur enduit sur ses deux faces, soit d'un grillage doublé de haies vives constituée de végétaux d'essence variées et locales ;
- en bordure des fossés drainants : les clôtures doivent être composées de grillages simples ou de fils grillagés, doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées et locales. La clôture sera tenue par des poteaux fondés sur des plots. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits. La hauteur totale mesurée à partir du niveau du terrain naturel ne devra pas excéder 1,80 mètre ;
- clôture et fossé : dans le cas de limite séparative constituée par un fossé, la distance minimale entre la clôture et l'axe du fossé doit être de 1,50 mètre.

Traitement des abords :

Dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble, le regroupement et la concentration des points de collecte de déchets doit être recherchée. Ces espaces doivent être intégrés et rechercher la limitation de nuisances.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat :
 - une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
 - deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher,
- pour les commerces et les bureaux : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher,
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre,
- pour les autres destinations : le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins.

Lorsque le pétitionnaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement nécessaires et ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en la matière, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément au Code de l'urbanisme, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas exigée lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, et ce, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux).

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les '**éléments de paysage**' repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7° doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),
- les '**espaces boisés classés (EBC)**' repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement ou par tranche de 4 places de stationnement,
- la surface d'espaces verts doit représenter au minimum 10% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA- 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA-16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

UB

Caractère de la zone :

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

La zone UB correspond à une zone urbaine générale à dominante d'habitat de type extensions pavillonnaires récentes pouvant admettre une densification maîtrisée. Elle correspond à la moitié Est de la zone urbaine, globalement la plus basse et la moins boisée.

La zone UB comprend 4 secteurs : UB-a, UB-b, UB-c et UB-d qui font l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils correspondent aux secteurs de réinvestissement urbain du centre du village.

Une partie de la zone UB est concernée par le risque de ruissellement pluvial, et en particulier le secteur UB-d.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de campings et de caravaning ;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- dans les zones inondables telles qu'identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU :
 - les constructions dont la cote de plancher se situe au-dessous de la cote centennale telle que reportée sur le zonage pluvial annexé au PLU + 20 cm, sauf pour locaux de stockage de matériaux peu sensibles à l'inondation (tels abris de jardin) ;
 - toute construction et tout obstacle à l'écoulement des eaux vers l'aval et latéralement à moins de 8 m des fossés et dans les zones de grand écoulement.

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

- Les installations classées doivent être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Dans les secteurs UB-a, UB-b, UB-c et UB-d, toute occupation et utilisation du sol est conditionnée à la réalisation d'un projet d'ensemble intéressant la totalité de chaque secteur, et doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.
- Dans les opérations de plus de 2 500 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, 10% au moins de cette surface ou du nombre de logements doit être affectée à du logement locatif social ;
- Dans les zones inondables identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU, les constructions doivent respecter les prescriptions correspondantes du schéma pluvial ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

DESSERTE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et chemins doivent être suffisantes et adaptées aux usages qu'elles supportent, ainsi qu'au regard de l'importance et de la nature du projet qu'elles doivent desservir. Les voies et chemins doivent avoir des caractéristiques techniques suffisantes pour assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux doit être conforme aux réglementations en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU**Eau potable**

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

Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable, afin qu'il n'y est pas de perturbation du réseau d'eau potable, via notamment le phénomène de retour d'eau, conformément à l'article R1321-57 du Code de la Santé Publique. Le raccordement doit être conforme aux règlements de service des concessionnaires.

B. ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, les constructions nouvelles seront interdites.

Eaux pluviales

La zone UB est définie comme zone sensible par le zonage d'assainissement pluvial. La zone UBd est affectée par le risque d'inondation due au ruissellement pluvial (zones inondable et zone de grand écoulement au zonage d'assainissement pluvial). Les aménagements qui y seront réalisés devront être conformes aux prescriptions et règles du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de la commune, annexé au PLU.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, l'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet. Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité, les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales, ainsi que les aménagements permettant la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel. Ces aménagements, ainsi que les branchements au réseau collectif d'eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma pluvial annexé au PLU.

Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine ou non domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines ni sur le domaine public.

C. RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION**Electricité / Téléphone / Télédistribution / Gaz / réseaux de communication électronique**

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, doivent être réalisées, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, en souterrain ou en torsadé, ou être intégrés au bâtiment. Les nouveaux réseaux seront obligatoirement souterrains.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

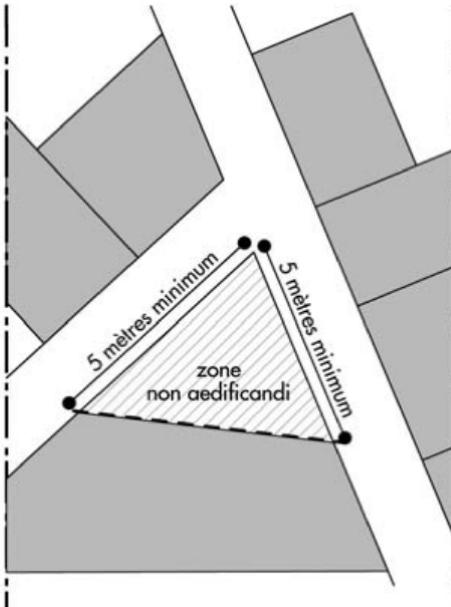
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

SCHEMA DESCRIPTIF CI-DESSOUS :



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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Le règlement du Plan Local d'urbanisme s'oppose à l'application de l'article R*123-10-1 et cette règle s'applique donc sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division en propriété ou en jouissance, et non sur les unités foncières contiguës d'origine.

Toutefois, des implantations autres sont autorisées pour les constructions annexes et sous réserve d'accord des voisins formalisé par acte simple donné à titre définitif :

- dans le cas de constructions ayant une hauteur maximum de 3,50 mètres et un linéaire maximum de 12 mètres (longueur + largeur),
- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;

Cas particuliers :

- **Piscines** : les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- **Fossés drainants** : dans le cas où la limite parcellaire est constituée par un fossé, la distance entre la construction et l'axe du fossé doit être supérieure ou égale à 4 mètres. En aucun cas la construction ne devra perturber l'écoulement dans le fossé.
- **En zones inondables par ruissèlement identifiées par le schéma pluvial** : recul des constructions 8 m minimum par rapport à l'axe des fossés. (schéma de ruissèlement pluvial : « recul des constructions 8 m minimum par rapport aux fossés ».)

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H$), sans être inférieure à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale,
- pour les secteurs UB-a, UB-b, UB-c et UB-d qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la parcelle.
 Pour les secteurs UB-b, UB-c et UB-d : l'emprise au sol est limitée à 40% de la parcelle.
 Non réglementé en zone UB-a.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).
 Dans les zones inondables telles qu'identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU, la surface du premier plancher des locaux à usage d'habitation, d'entrées ou d'accueil du public (y compris les garages) doit être située au-dessus de la cote centennale telle que reportée sur le zonage pluvial annexé au PLU + 20 cm, sauf pour locaux de stockage de matériaux peu sensibles à l'inondation (tels que les abris de jardin). Dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage peut être portée à 9 mètres.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétries, formes et façades :

- les constructions doivent être de forme et de volumétries simples ne portant pas atteinte à leur environnement,
- les murs et autres éléments annexes à une construction doivent être intégrés et pensés dans leur globalité,
- les ouvertures doivent prendre en compte les orientations et expositions au soleil et au vent,
- les installations techniques de climatisation et de chauffage doivent être intégrés à la façade ou implantés en toiture de façon intégrée à la construction, et non visibles depuis l'emprise publique.

Matériaux de revêtement de façades ou de murs:

- les enduits de façades et de murs doivent être de granulométrie fine,

Sont interdits :

- l'emploi brut des matériaux destinés à être recouverts ou enduits,
- l'aspect brut de projection ou plastifié,
- les couleurs et teintes vives, brillantes et réfléchissantes,

Toitures :

- les toitures en pente doivent avoir une pente comprise entre 27 et 33%,
- les volumes des toitures doivent être de formes simples,
- les toitures tuiles doivent être de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte claire,

Sont interdits :

- les volumes de toitures contrariés,
- les 'faux-pigeonniers' ou 'fausses tours',
- l'aspect moucheté ou flammé,
- les imitations de matériaux,

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration sur le bâtiment. Dans ce cadre, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture, sans débords.

Menuiseries

Sont interdits :

- les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux pour les constructions nouvelles. Pour les constructions existantes, les volets roulants et coffres doivent rechercher la meilleure intégration possible à la baie de fenêtre,
- les vitrages réfléchissants ou semi réfléchissants.

Clôture :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les matériaux bruts doivent être enduits. Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture. Les clôtures devront préserver une transparence hydraulique.

- le long des voies publiques : les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut (si nécessaire équipé de barbacanes ou de tout autre dispositif garantissant la transparence hydraulique) d'une hauteur totale comprise entre 0,80 mètre minimum et 1,30 mètre maximum, surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau du trottoir,
- en limites séparatives : les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres à partir du niveau du terrain naturel. Elles doivent être constituées soit d'un mur enduit sur ses deux faces, soit d'un grillage doublé de haies vives constituée de végétaux d'essence variées et locales,

- en limite de zone avec la zone agricole ou naturelle, ainsi qu'en bordure des fossés drainants, les clôtures doivent être composées de grillages simples ou de fils grillagés, doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées et locales. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits. La hauteur totale mesurée à partir du niveau du terrain naturel ne devra pas excéder 1,80 mètre.
- Clôture à proximité d'un fossé : dans le cas de limite séparative constituée par un fossé, la distance minimale entre la clôture et l'axe du fossé doit être de 1,50 mètre.

Dans le cas d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions respecteront les principes d'implantation et de volumétrie définis par l'OAP et présenteront une unité architecturale d'ensemble :

- volumétries similaires des constructions,
- une seule teinte d'enduit pour l'ensemble des constructions,
- les constructions présenteront une unité dans les formes et dimensions des ouvertures, à dominante verticale,
- les menuiseries et volets seront du même matériau et de la même teinte,
- les toitures seront en tuiles, avec une double pente (entre 27 et 30%)
- les constructions auront un débord de toiture de 30 cm en maçonnerie avec un enduit de la même teinte que celui de l'ensemble des constructions

Cependant des hauteurs différentes pour les clôtures pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux, de la présence d'une pente importante et de différences de niveaux conséquentes. Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée, notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Traitement des abords :

Dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble, le regroupement et la concentration des points de collecte de déchets doit être recherchée. Ces espaces doivent être intégrés et rechercher la limitation de nuisances.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect de la réglementation en vigueur. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement quelle que soit la taille du logement.

- pour les constructions à destination de commerces et de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher,
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre,
- pour les autres destinations : le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Lorsque le pétitionnaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement nécessaires et ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en la matière, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément au Code de l'urbanisme, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas exigée lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, et ce, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux).

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les '**éléments de paysage**' repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7° doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),
- les '**espaces boisés classés**' (**EBC**) repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement ou par tranche de 4 places de stationnement.
- la surface d'espaces verts doit représenter au minimum 30% de la surface totale de la parcelle.
- les bandes de retrait du bâti par rapport à l'alignement doivent être plantées d'essences locales variées.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones définies par l'article L 322-3 du Code Forestier, notamment celles situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements ; ils devront être conformes à l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB- 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB-16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

UC

Caractère de la zone :

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

La zone UC correspond à une zone urbaine générale à dominante d'habitat composée des extensions pavillonnaires de l'ouest du village sur le puech boisé, où le caractère naturel et peu dense est préservé. La zone UC comprend un secteur UC-a, qui fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et un secteur UCi, en assainissement individuel.

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de campings et de caravaning ;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ou à la protection collective contre les risques.

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

- Les installations classées doivent être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique ;
- En secteur UC-a, toute occupation et utilisation du sol est conditionnée à la réalisation d'un projet d'ensemble intéressant la totalité du secteur, et doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante ;
- Dans les opérations de plus de 2 500 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, 10% au moins de cette surface ou du nombre de logements doit être affectée à du logement locatif social ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE UC-3 : ACCES ET VOIRIE

DESSERTE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et chemins doivent être suffisantes et adaptées aux usages qu'elles supportent, ainsi qu'au regard de l'importance et de la nature du projet qu'elles doivent desservir. Les voies et chemins doivent avoir des caractéristiques techniques suffisantes pour assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux ne doit pas présenter de nuisances à l'hygiène et à la santé publique, et doit être conforme aux réglementations en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU

Eau potable

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

Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable, afin qu'il n'y est pas de perturbation du réseau d'eau potable, via notamment le phénomène de retour d'eau, conformément à l'article R1321-57 du Code de la Santé Publique. Le raccordement doit être conforme aux règlements de service des concessionnaires.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle ou existante rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

- **En zone UC-i :** toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées pourra être assainie suivant un dispositif autonome conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. S'il s'avère que le terrain objet de la demande de permis de construire est inapte à l'assainissement individuel autonome, le permis de construire sera refusé.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, l'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet. Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité, les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales, ainsi que les aménagements permettant la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel. Ces aménagements, ainsi que les branchements au réseau collectif d'eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma pluvial annexé au PLU.

Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine ou non domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

C. RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Electricité / Téléphone / Télédistribution / Gaz / réseaux de communication électronique

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, doivent être réalisées, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, en souterrain ou en torsadé, ou être intégrés au bâtiment. Les nouveaux réseaux seront obligatoirement souterrains.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE UC-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En UCi, les terrains doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes préconisés par le schéma directeur d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

SCHEMA DESCRIPTIF CI-DESSOUS :



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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Le règlement du Plan Local d'urbanisme s'oppose à l'application de l'article R*123-10-1 et cette règle s'applique donc sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division en propriété ou en jouissance, et non sur les unités foncières contiguës d'origine.

Toutefois, des implantations autres sont autorisées :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte simple donné à titre définitif dans le cas de constructions ayant une hauteur maximum de 3,50 mètres et un linéaire maximum de 10 mètres (longueur + largeur) ou par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments de hauteur ou de linéaire plus important ($H > 3,50$ ou $L + 1 > 10$ m),
- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- dans le cadre de projet d'ensemble (plan masse, groupe d'habitation), hormis sur les limites de l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les exceptions ci-dessus ;
- dans le secteur UC-a, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée aux conditions suivantes :
 - o implantation sur l'une des deux limites séparatives au plus (hors limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération pour lesquelles un retrait minimum de 4 mètres doit être obligatoirement respecté) ;
 - o et implantation sur un linéaire maximum de 10 mètres.

Cas particuliers :

- Piscines : les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative. Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- Fossés drainants : dans le cas où la limite parcellaire est constituée par un fossé, la distance entre la construction et l'axe du fossé doit être supérieure ou égale à 4 mètres. En aucun cas la construction ne devra perturber l'écoulement dans le fossé.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H$), sans être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est au maximum de 25% en UC, de 30% en UC-a et 15% en UCi.

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faitage et deux niveaux (R+1).

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétries, formes et façades :

- les constructions doivent être de forme et de volumétries simples ne portant pas atteinte à leur environnement,
- les murs et autres éléments annexes à une construction doivent être intégrés et pensés dans leur globalité,
- les ouvertures doivent prendre en compte les orientations et expositions au soleil et au vent,
- les installations techniques de climatisation et de chauffage doivent être intégrés à la façade ou implantés en toiture de façon intégrée à la construction, et non visibles depuis l'emprise publique.

Matériaux de revêtement de façades ou de murs:

- les enduits de façades et de murs doivent être de granulométrie fine,

Sont interdits :

- l'emploi brut des matériaux destinés à être recouverts ou enduits,
- l'aspect brut de projection ou plastifié,
- les couleurs et teintes vives, brillantes et réfléchissantes,

Toitures :

- les toitures en pente doivent avoir une pente comprise entre 27 et 33%,
- les volumes des toitures doivent être de formes simples,
- les toitures tuiles doivent être de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte claire,

Sont interdits :

- les volumes de toitures contrariés,
- les 'faux-pigeonniers' ou 'fausses tours',
- l'aspect moucheté ou flammé,
- les imitations de matériaux,

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration sur le bâtiment. Dans ce cadre, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture, sans débords.

Menuiseries

Sont interdits :

- les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux pour les constructions nouvelles. Pour les constructions existantes, les volets roulants et coffres doivent rechercher la meilleure intégration possible à la baie de fenêtre,
- les vitrages réfléchissants ou semi réfléchissants.

Clôture :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les matériaux bruts doivent être enduits. Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture. Les clôtures devront préserver une transparence hydraulique.

- le long des voies publiques : les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur totale comprise entre 0,80 mètre minimum et 1,30 mètre maximum, surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau du trottoir ;
- Dans le secteur UC-a, les clôtures bordant les voies publiques seront réalisées par l'aménageur, dans le cadre de l'aménagement global de la zone : elles seront composées d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau du trottoir ;
- en limites séparatives : les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres à partir du niveau du terrain naturel. Elles doivent être constituées soit d'un mur enduit sur ses deux faces, soit d'un grillage doublé de haies vives constituée de végétaux d'essence variées et locales ;
- en limite de zone avec la zone agricole ou naturelle, ainsi qu'en bordure des fossés drainants, les clôtures doivent être composées de grillages simples ou de fils grillagés, doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées et locales. La clôture sera tenue par des poteaux fondés sur des plots. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits. La hauteur totale mesurée à partir du niveau du terrain naturel ne devra pas excéder 1,80 mètre ;

- Clôture et fossé : dans le cas de limite séparative constituée par un fossé, la distance minimale entre la clôture et l'axe du fossé doit être de 1,50 mètre.

Traitement des abords :

Dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble, le regroupement et la concentration des points de collecte de déchets doit être recherchée. Ces espaces doivent être intégrés et rechercher la limitation de nuisances.

ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat :
 - une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
 - deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher,
 - Dans le secteur UC-a, sont exigées en plus des obligations de stationnement privatif fixées à 2 places par logement, la réalisation de 0,5 place par logement en stationnement collectif.
- pour les constructions à destination de commerces et de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher,
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre,
- pour les autres destinations : le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Lorsque le pétitionnaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement nécessaires et ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en la matière, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément au Code de l'urbanisme, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas exigée lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, et ce, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux)

ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les '**éléments de paysage**' repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7° doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),
- les '**espaces boisés classés**' (**EBC**) repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² ou par tranche de 4 places de stationnement.
- La surface d'espaces verts doit représenter au minimum : 40% de la surface totale de la parcelle en UC et UC-i et 30% en UC-a.
- Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones définies par l'article L 322-3 du Code Forestier, notamment celles situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements; ils devront être conformes à l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.
- Les bandes de retrait du bâti par rapport à l'alignement doivent être plantées d'essences variées.
 - Le débroussaillage est obligatoire sur la totalité de la parcelle et dans un rayon de 50 m minimum autour des constructions situées à moins de 200 m de zones naturelles boisées.
 - Les plantations nouvelles doivent être prises parmi les essences végétales locales les moins inflammables.

ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC- 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UC-16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU

CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone:

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1AU est une zone à urbaniser mixte à dominante d'habitat, dont les réseaux existent à proximité immédiate pour desservir la zone. Elle peut faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU.

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de campings et de caravaning ;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques.

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

- Les occupations et utilisations du sol doivent être réalisées sous la forme d'une opération d'ensemble intéressant la totalité du secteur, compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante ;
- Dans les opérations de plus de 2 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, 10% au moins de cette surface ou du nombre de logements doit être affectée à du logement locatif social ;
- Les installations classées doivent être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE

DESSERTE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et chemins doivent être suffisantes et adaptées aux usages qu'elles supportent, ainsi qu'au regard de l'importance et de la nature du projet qu'elles doivent desservir. Les voies et chemins doivent avoir des caractéristiques techniques suffisantes pour assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux ne doit pas présenter de nuisances à l'hygiène et à la santé publique, et doit être conforme aux réglementations en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU

Eau potable

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

Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau public, l'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet. Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité, les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales, ainsi que les aménagements permettant la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel. Ces aménagements, ainsi que les branchements au réseau collectif d'eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma pluvial annexé au PLU.

Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

C. RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Electricité / Téléphone / Télédistribution / Gaz / réseaux de communication électronique

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, doivent être réalisées, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, en souterrain ou en torsadé, ou être intégrés au bâtiment. Les nouveaux réseaux seront obligatoirement souterrains.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre de projet d'ensemble.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations autres sont autorisées dans le cadre de projet d'ensemble, hormis sur les limites de l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les exceptions ci-dessus.

Cas particuliers :

- Piscines : les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

- **Fossés drainants** : dans le cas où la limite parcellaire est constituée par un fossé, la distance entre la construction et l'axe du fossé doit être supérieure ou égale à 4 mètres. En aucun cas la construction ne devra perturber l'écoulement dans le fossé.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec une distance minimale de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la parcelle.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faitage et deux niveaux (R+1).

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétries, formes et façades :

- les constructions doivent être de forme et de volumétries simples ne portant pas atteinte à leur environnement,
- les murs et autres éléments annexes à une construction doivent être intégrés et pensés dans leur globalité,
- les ouvertures doivent prendre en compte les orientations et expositions au soleil et au vent,
- les installations techniques de climatisation et de chauffage doivent être intégrés à la façade ou implantés en toiture de façon intégrée à la construction, et non visibles depuis l'emprise publique.

Matériaux de revêtement de façades ou de murs :

- les enduits de façades et de murs doivent être de granulométrie fine,

Sont interdits :

- l'emploi brut des matériaux destinés à être recouverts ou enduits,
- l'aspect brut de projection ou plastifié,
- les couleurs et teintes vives, brillantes et réfléchissantes,

Toitures :

- les toitures en pente doivent avoir une pente comprise entre 27 et 33%,
- les volumes des toitures doivent être de formes simples,
- les toitures tuiles doivent être de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte claire,

Sont interdits :

- les volumes de toitures contrariés,
- les 'faux-pigeonniers' ou 'fausses tours',
- l'aspect moucheté ou flammé,
- les imitations de matériaux,

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration sur le bâtiment. Dans ce cadre, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture, sans débords.

Menuiseries

Sont interdits :

- les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous-linteaux.
- les vitrages réfléchissants ou semi-réfléchissants.

Clôture :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les matériaux bruts doivent être enduits. Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture. Les clôtures devront préserver une transparence hydraulique.

- le long des voies publiques : les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur totale comprise entre 0,80 mètre minimum et 1,30 mètre maximum, surmonté ou non d'un grillage ou barreaudage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau du trottoir ;
- en limites séparatives : les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres à partir du niveau du terrain naturel. Elles doivent être constituées soit d'un mur enduit sur ses deux faces, soit d'un grillage doublé de haies vives constituée de végétaux d'essence variées et locales ;
- en bordure des fossés drainants, les clôtures doivent être composées de grillages simples ou de fils grillagés, doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées et locales. La clôture sera tenue par des poteaux fondés sur des plots. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits. La hauteur totale mesurée à partir du niveau du terrain naturel ne devra pas excéder 1,80 mètre ;
- Clôture et fossé : dans le cas de limite séparative constituée par un fossé, la distance minimale entre la clôture et l'axe du fossé doit être de 1,50 mètre.

Traitement des abords :

Dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble, le regroupement et la concentration des points de collecte de déchets doit être recherchée. Ces espaces doivent être intégrés et rechercher la limitation de nuisances.

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat :
 - o une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
 - o deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination de commerces et de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher,
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre,
- pour les autres destinations : le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas exigée lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, et ce, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux)

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les '**éléments de paysage**' repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7° doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),
- Les '**espaces boisés classés**' (EBC) repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² ou par tranche de 4 places de stationnement.
- La surface d'espaces verts doit représenter au minimum 30% de la surface totale de la parcelle.
- Les bandes de retrait du bâti par rapport à l'alignement doivent être plantées d'essences locales et variées.
- Les plantations nouvelles doivent être prises parmi les essences végétales locales les moins inflammables.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones définies par l'article L 322-3 du Code Forestier, notamment celles situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements; ils devront être conformes à l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

2AU

Caractère de la zone:

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 2AU correspond au secteur du lieu-dit de Campredon.

Il s'agit d'une zone à urbaniser dite « bloquée », car les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Son aménagement doit par ailleurs être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU pour l'ensemble du secteur. L'aménagement de la zone se fera en deux étapes : le secteur situé au Sud de la RD 118E1 dans un premier temps, puis ultérieurement le secteur situé au Nord de la RD 118E1.

La zone 2AU est concernée par le risque de ruissellement pluvial, qui devra être traité par l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement.

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière ;
- les terrains de campings et de caravanning ;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques.

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

- Les occupations et utilisations du sol doivent être réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- A l'échelle du secteur 2AU, 20% au moins de la surface destinée à l'habitation ou du nombre de logements programmés doit être affecté à du logement locatif social ;
- Les installations classées doivent être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique ;
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIE

DESSERTE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et chemins doivent être suffisantes et adaptées aux usages qu'elles supportent, ainsi qu'au regard de l'importance et de la nature du projet qu'elles doivent desservir. Les voies et chemins doivent avoir des caractéristiques techniques suffisantes pour assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux ne doit pas présenter de nuisances à l'hygiène et à la santé publique, et doit être conforme aux réglementations en vigueur.

ALIMENTATION EN EAU

Eau potable

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

Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La zone 2AU est affectée par le risque d'inondation due au ruissellement pluvial (zones inondable et zone de grand écoulement au zonage d'assainissement pluvial). Les aménagements qui y seront réalisés devront être conformes aux prescriptions et règles du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de la commune, annexé au PLU.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau public, l'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet. Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité, les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales, ainsi que les aménagements permettant la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel. Ces aménagements, ainsi que les branchements au réseau collectif d'eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma pluvial annexé au PLU.

Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Electricité / Téléphone / Télédistribution / Gaz / réseaux de communication électronique

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, doivent être réalisées, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, en souterrain ou en torsadé, ou être intégrés au bâtiment. Les nouveaux réseaux seront obligatoirement souterrains.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE 2AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations autres sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, hormis sur les limites de l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les exceptions ci-dessus.

Cas particuliers :

- Piscines : les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- Fossés drainants : dans le cas où la limite parcellaire est constituée par un fossé, la distance entre la construction et l'axe du fossé doit être supérieure ou égale à 4 mètres. En aucun cas la construction ne devra perturber l'écoulement dans le fossé.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec une distance minimale de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la parcelle.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faitage.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les matériaux bruts doivent être enduits. Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture. Les clôtures ne doivent pas représenter une entrave à l'écoulement naturel des eaux.

Traitement des abords :

Dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble, le regroupement et la concentration des points de collecte de déchets doit être recherchée. Ces espaces doivent être intégrés et rechercher la limitation de nuisances.

ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat :
 - o une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
 - o deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination de commerces et de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher,
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre,
- pour les autres destinations : le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas exigée lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, et ce, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux)

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les '**éléments de paysage**' repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7° doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),

- les '**espaces boisés classés**' (**EBC**) repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² ou par tranche de 4 places de stationnement.
- la surface d'espaces verts doit représenter au minimum 30% de la surface totale de la parcelle.
- les bandes de retrait du bâti par rapport à l'alignement doivent être plantées d'essences locales et variées.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones définies par l'article L 322-3 du Code Forestier, notamment celles situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements ; ils devront être conformes à l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU- 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

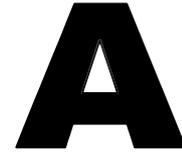
ARTICLE 2AU-16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A



Caractère de la zone :

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

La zone A correspondant à la zone agricole de la commune. Cette zone est réservée aux exploitations agricoles et aux bâtiments qui leurs sont nécessaires.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- Ap, correspondant à un espace agricole protégé, où toute construction est interdite même à vocation agricole, pour des raisons de préservation du paysage ;

- Ae, correspondant à un secteur d'équipements publics techniques de la commune, autour de la STEP.

La zone A est en partie concernée par le risque d'inondation par ruissèlement autour du ruisseau des plaines, tel qu'identifié par le schéma pluvial, ainsi que par le périmètre de protection rapproché du captage du Peillou, tel que reporté sur le plan des servitudes d'utilités publiques (SUP) annexé au PLU.

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier et touristique
- artisanat et commerce de détail / commerce de gros / activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition)

Ces interdictions ne concernent pas les changements de destination autorisés pouvant être autorisés pour certaines constructions existantes en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (cf. article A2) .

En secteur Ap

Toute construction est interdite. Les carrières sont interdites.

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

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- exploitations agricoles ou forestières

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve du respect des trois conditions suivantes :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'exploitations agricoles déjà existantes à la date d'approbation du PLU,
- qu'elles ne puissent être disjointes de l'exploitation existante (constructions en continuité ou par aménagement ou extension des bâtiments existants),
- de ne pas dépasser 150m² de surface de plancher et de ne pas dépasser un logement par exploitant.

La construction de bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables, directement liés et nécessaires à l'exploitation, est autorisée sous réserve du respect des deux conditions suivantes :

- que le pétitionnaire fasse la preuve du caractère réel du projet agricole à implanter ou à développer dans la zone par tout moyen approprié,
- que les constructions soient réalisées sous la fore d'un hameau (constructions réalisées en continuité ou en extension des bâtiments existants ou constructions réalisées à proximité immédiate des bâtiments existants).

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.

Les changements de destination sont autorisés à condition :

- qu'ils n'induisent pas d'extension, ni en surface ni en hauteur, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- qu'ils permettent de garantir la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments (justifiée dans le cadre d'un volet paysager) ou qu'ils permettent de valoriser la production et l'activité des exploitations agricoles (activités liées au tourisme rural ou à l'oenotourisme par exemple).

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

DESSERTE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et chemins doivent être suffisantes et adaptées aux usages qu'elles supportent, ainsi qu'au regard de l'importance et de la nature du projet qu'elles doivent desservir.

Les voies et chemins doivent avoir des caractéristiques techniques suffisantes pour assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en eau en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau public ne doit pas dépasser une longueur de 100 mètres mesurée entre le branchement sur le réseau public et le compteur placé en limite de propriété.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles *R111-10 et *R111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, devra être préalablement obtenue.

Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable, afin qu'il n'y est pas de perturbation du réseau d'eau potable, via notamment le phénomène de retour d'eau, conformément à l'article R1321-57 du Code de la Santé Publique. Le raccordement doit être conforme aux règlements de service des concessionnaires. Les zones agricoles, naturelles et forestières n'ont pas vocation à être équipées.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'assainissement des eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être conforme aux prescriptions et dispositions définies par le Schéma d'Assainissement des Eaux Usées.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent, être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur. S'il s'avère que le terrain objet de la demande de permis de construire est inapte à l'assainissement individuel autonome, le permis de construire sera refusé. Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour son projet, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur et de dimensions suffisantes au regard de la nature du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux pluviales

La zone A est affectée par le risque d'inondation due au ruissellement pluvial (zones inondable et zone de grand écoulement au zonage d'assainissement pluvial). Les aménagements qui y seront réalisés devront être conformes aux prescriptions et règles du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de la commune, annexé au PLU.

Les aménagements sur les parcelles doivent diriger le surplus d'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. Les aménagements et constructions ne doivent en outre pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine non domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines, ni sur le domaine public.

A. RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Electricité / Téléphone / Télédistribution / Gaz / réseaux de communication électronique

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, doivent être réalisées, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, en souterrain ou en torsadé, ou être intégrés au bâtiment.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains sur lesquels existent une construction raccordée à un assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

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

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

- 15 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales ;
- 5 m à partir de l'alignement des autres voies.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées préférentiellement en ordre continu par rapport aux constructions existantes, ou bien à 5 mètres au moins des limites séparatives si la première règle ne peut être appliquée. Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Fossés drainants : dans le cas où la limite parcellaire est constituée par un fossé, la distance entre la construction et l'axe du fossé doit être supérieure ou égale à 4 mètres. En aucun cas la construction ne devra perturber l'écoulement dans le fossé.

En zones inondables par ruissèlement identifiées par le schéma pluvial : recul des constructions de 8 m minimum par rapport aux berges des fossés.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 10,00 mètres.

Elle est non réglementée pour les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

Volumétries, formes et façades :

- les constructions doivent être de forme et de volumétries simples ne pas porter atteinte à leur environnement,
- les murs et autres éléments annexes à une construction doivent être intégrés et pensés dans leur globalité,
- les ouvertures doivent prendre en compte les orientations et expositions au soleil et au vent,
- les installations techniques de climatisation et de chauffage doivent être intégrés à la façade ou implantés en toiture de façon intégrée à la construction, et non visibles depuis l'emprise publique.

Matériaux de revêtement de façades ou de murs:

- les enduits de façades et de murs doivent être de granulométrie fine,

Sont interdits :

- l'emploi brut des matériaux destinés à être recouverts ou enduits,
- l'aspect brut de projection ou plastifié,
- les couleurs et teintes vives, brillantes et réfléchissantes,

Toitures :

- les toitures en pente doivent avoir une pente comprise entre 27 et 33%,
- les volumes des toitures doivent être de formes simples,
- les toitures tuiles doivent être de tuiles canal de terre cuite de teinte claire, des toitures d'autre type peuvent cependant être autorisées pour autant qu'elles gardent le même aspect,
- les murs et autres éléments annexes à une construction doivent être intégrés et pensés dans leur globalité,

Sont interdits :

- les volumes de toitures aux formes complexes,
- les 'faux-pigeonniers' ou 'fausses tours',
- l'aspect moucheté ou flammé,
- les imitations de matériaux,

Toutefois, les dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration sur le bâtiment. Dans ce cadre, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture, sans débords.

Menuiseries

Sont interdits :

- les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous-linteaux,
- les vitrages réfléchissants ou semi-réfléchissants.

Clôture :

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,60 mètre à partir du niveau du terrain naturel. Elles doivent être constituées d'un grillage doublé de haies vives constituée de végétaux d'essence variées et locales. Elles devront préserver une transparence hydraulique.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et être conforme aux réglementations en vigueur.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente. Les boisements repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.5 al7 sont à préserver dans la mesure du possible ou remplacés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de l'article L123-1-5 al 7° sont soumis à déclaration préalable en application des articles R421-17-d et R421-23-h du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones définies par l'article L 322-3 du Code Forestier, notamment celles situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements; ils devront être conformes à l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées aux conditions de l'article A2, la surface de plancher maximum est limitée à 150 m².

ARTICLE A- 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A-16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VIII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N



Caractère de la zone :

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

Les zones naturelles sont dites zone N. Elles comprennent les espaces naturels boisés des reliefs et des cours d'eaux et abritent quelques constructions d'habitation isolées existantes.

La zone N est en partie concernée par le risque d'inondation par ruissèlement autour du ruisseau de Capel, tel qu'identifié par le schéma pluvial, ainsi que par le périmètre de protection rapproché du captage du Peillou, tel que reporté sur le plan des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) annexé au PLU.

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, et à l'industrie ;
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravane ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet privé admis sur la zone ou aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- d'une manière générale, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui sont admises aux conditions fixées à l'article N-2 suivant ;
- dans les zones inondables telles qu'identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU : toute nouvelle construction
- dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable du Peillou : toute nouvelle construction, hangar agricole et tout rejet, dépôt ou installation susceptible d'altérer la ressource en eau, tel que précisé dans la DUP la DUP de protection du captage annexée au PLU.

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

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- le changement de destination sauf pour créer une habitation nouvelle, l'aménagement et l'accroissement de la surface de plancher des bâtiments existants, sans extension au-delà des murs extérieurs.
- dans les zones inondables identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU : les extensions des bâtiments sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions imposées au titre du risque de ruissellement pluvial (PHE +0,20 mètres) avec une côte de plancher à une hauteur minimale de 0,50 mètre par rapport au Terrain Naturel.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Voirie

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, devra être préalablement obtenue.

Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite déconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable, afin qu'il n'y est pas de perturbation du réseau d'eau potable, via notamment le phénomène de retour d'eau, conformément à l'article R1321-57 du Code de la Santé Publique. Le raccordement doit être conforme aux règlements de service des concessionnaires. Les zones agricoles, naturelles et forestières n'ont pas vocation à être équipées.

Assainissement

Eaux usées

L'assainissement des eaux usées de toute construction ou installation nouvelle doit être conforme aux prescriptions et dispositions définies par le Schéma d'Assainissement des Eaux Usées.

Eaux pluviales

La zone N est affectée par le risque d'inondation due au ruissellement pluvial (zones inondable et zone de grand écoulement au zonage d'assainissement pluvial). Les aménagements qui y seront réalisés devront être conformes aux prescriptions et règles du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de la commune, annexé au PLU.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement..

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, l'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet.

Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou en torsadé. Les nouveaux réseaux seront obligatoirement souterrains.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur voie, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N-5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sans objet

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m. Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à :

- 7,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10,00 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions ou aménagements autorisés devront présenter une homogénéité avec les constructions préexistantes, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, de façon à assurer une homogénéité des ensembles bâtis et leur intégration la plus complète dans l'environnement.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. La granulométrie des revêtements maçonnés devra être fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants. Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.

Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les couvertures seront composées de tuiles canal de terre cuite, de teinte claire et vieillie. Les tuiles flammées sont interdites. La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 35%. Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume. Les terrasses partielles et accessibles sont autorisées en toiture.

Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et tout dispositif d'économies d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelable sont admis, à condition d'être intégrés à l'architecture du bâtiment et ne pas venir en débord de la toiture.

Les clôtures entreront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées (haies paysagères), pouvant être accompagnés de grillages ou de palissades intégrés dans la végétation. Leur hauteur maximale hors tout est limitée à 1,60 m. Elles devront préserver une transparence hydraulique.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7 sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de l'article L123-1-5 al 7° sont soumis à déclaration préalable en application des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente prise dans la palette des végétaux d'essences locales ou adaptées au site.

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres doivent être réalisés avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, chaussées réservoirs, etc.).

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones définies par l'article L 322-3 du Code Forestier, notamment celles situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements; ils devront être conformes à l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

ARTICLE N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N- 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N-16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Annexe

1. DEFINITIONS

DESSERTE

La voie constitue la **desserte** de la parcelle qui fait l'objet d'un projet. Les terrains doivent être desservis par des voies ou des chemins (généralement en zones naturelles et agricoles) dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et doivent également permettre d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

ACCES

L'**accès** correspond à la limite de la parcelle donnant directement sur la voie ; limite qui peut être soit bâtie (garage) ou close (portail), soit non bâtie (bande d'accès ou servitude de passage), et par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la surface bâtie de l'ensemble des constructions, exception faite des éléments architecturaux de modénature et ouvrages en saillie et débords par rapport à la façade, lorsque ceux-ci ne sont pas soutenus par des piliers. Les balcons, auvents, etc ne constituent donc pas de l'emprise au sol.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (emprise au sol), qui comprend les aires de stationnement, ainsi que les voiries d'accès.
Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.

LOGEMENTS AIDES

Un logement aidé ou logement locatif social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

HAUTEUR

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Définition de la hauteur à l'angle de 2 voies :

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieur à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES / COLLECTIVES

Les constructions individuelles forment une seule unité de logement, ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser de parties communes. Les immeubles collectifs comportent plusieurs logements dont les accès depuis l'extérieur se font par des parties bâties communes.

LIMITE DE REFERENCE MENTIONNEE AUX ARTICLES 6

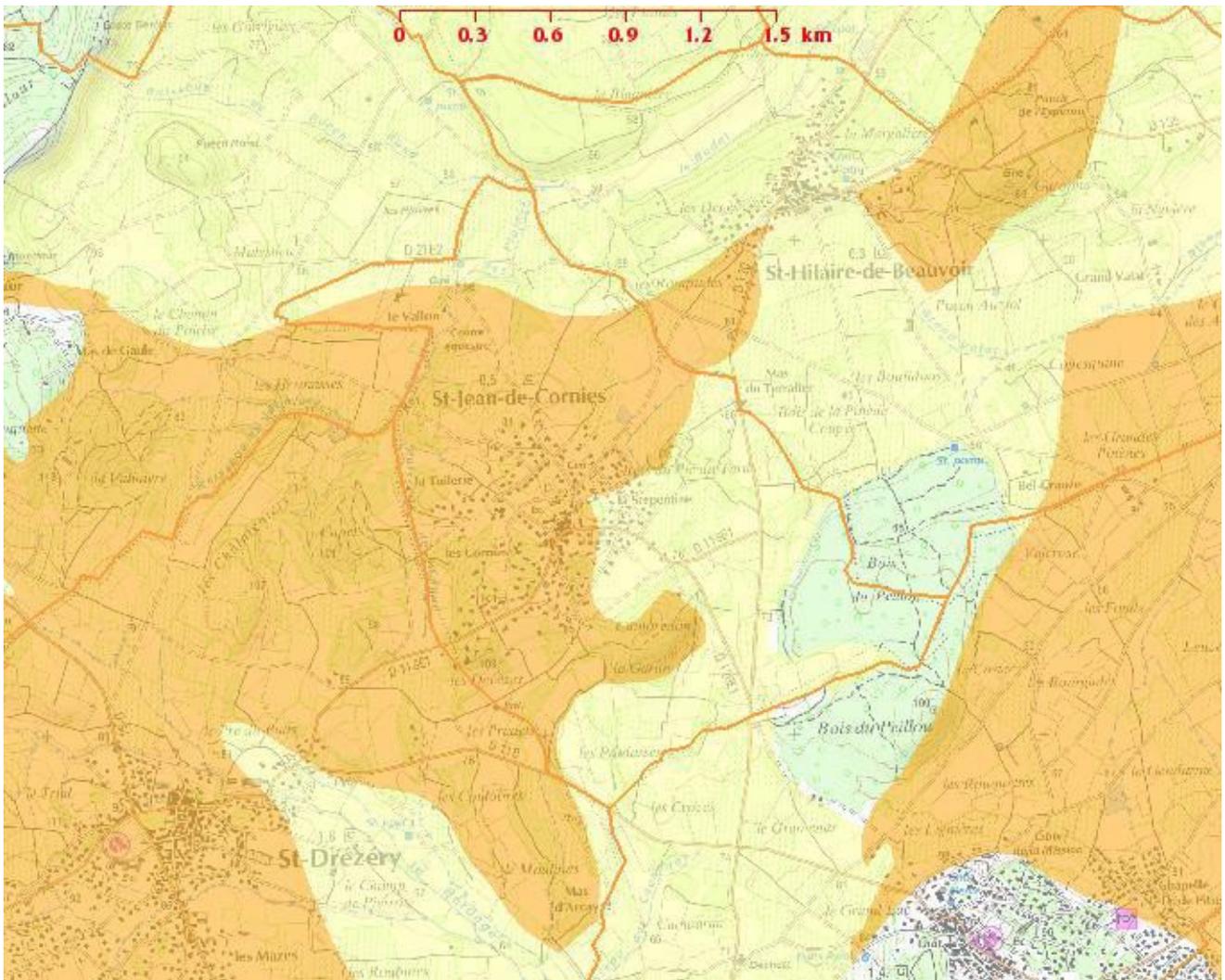
Elle comprend :

- l'ensemble des limites des espaces publics (voies et places) ;
- les limites des emplacements réservés pour réalisation, élargissement ou extension de voies ou de places ;
- les limites des voies privées faisant l'objet d'un usage public.

2. NORMES DE SECURITE

RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles (voir cartographie ci-dessous). Les constructions doivent respecter les dispositions et prescriptions définies en annexes.



Les paramètres requis sont manquants ou erronés.

RISQUE SISMIQUE

La commune est située en zone sismique 2 depuis le 1^{er} Mai 2011. Les règles et le dimensionnement pour les constructions neuves et existantes sont définies en annexes.

DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être apportée pour tout projet de construction de lotissement, ou d'aménagement. Le niveau de protection sera fonction de la zone et des activités qui y seront développées.

Dans tous les cas où cela sera possible, le réseau d'adduction d'eau sera maillé. Le réseau devra permettre de conserver débit et pression suffisants, ainsi qu'une réponse correcte à la norme incendie NFS 61 213, pour tous les hydrants situés dans les nouveaux aménagements.

Pour les constructions situées à plus de 60 m de l'entrée normale de la parcelle, il doit être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimum de 3 mètres et d'une hauteur minimum de 3,50 mètres pour permettre la pénétration des véhicules des sapeurs-pompiers.