

**2 ème REVISION DU P.O.S. avec transformation en
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DE LA COMMUNE
D'AVEZE**

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE Ua page 2

CHAPITRE II - ZONE Uc page 11

CHAPITRE III -ZONE Ue page 23

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE IAU page 32

CHAPITRE II – ZONE IIAU page 38

CHAPITRE III - ZONE IVAU page 46

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – ZONE A page 54

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES**

CHAPITRE I – ZONE N page 63

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

=====

CHAPITRE I - ZONE Ua

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central composée, notamment, d'habitat très dense, d'artisanat et de commerces où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère

La zone Ua comprend .

- Des secteurs situés dans des secteurs exposés aux risques naturels d'inondation telles que délimités sur les plans de zonage du Plan de Prévention des Risques de l'Arre inférieure et des secteurs de risque résiduel résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.*
- Des secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.*

ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone Ua :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec la vie urbaine, notamment les carrières, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

- les exploitations agricoles,
- les centrales éoliennes,

De plus ,

Sont interdites dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques toute utilisation du sol ou occupation du sol qui ne répondrait pas aux dispositions réglementaires inscrites au Plan de Prévention des Risques annexé au PLU

Sont interdits dans les zones de risques résiduels, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires à l'article Ua2 :

- les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols de plus de 2 m de hauteur ou 100 m² modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés.

Dans les zones soumises au risque fort d'inondation ou risque résiduel d'inondation, sont interdits les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les stations d'épuration.

En règle générale quelque soit le risque d'inondation, la construction d'établissement recevant une population à caractère vulnérable est interdite.

ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Sont autorisés dans la zone Ua (en dehors des zones inondables) :

- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes
- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat connexe à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) et relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine environnante,

- l'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant,
- la reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées, à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation et ceci, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre,
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

B. Conditions particulières des zones inondables

Dans l'ensemble des zones inondables du PPR « Arre inférieure », toute construction et installation autorisée devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du PPR Pré-cité

Sont autorisées dans la zone des risques résiduels de la zone Ua :

- . les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition que le niveau fini du plancher bas soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire ;*
- . les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, sous réserve d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues...) et à condition que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ;*
- . la création de clôtures obligatoirement transparentes aux écoulements ;*

Sont autorisées dans les zones soumises au risque fort d'inondation et au risque résiduel d'inondation les clôtures qui devront être constituées d'un grillage à maille large sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum ainsi que les piscines enterrées qui devront disposer d'un balisage permanent

C. Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés aux documents graphiques au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE Ua 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins

Accès

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

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

Voirie

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

ARTICLE Ua 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF,

Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Eaux usées : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Electricité et téléphone : Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions et, le cas échéant, les murs de clôture doivent, par leur implantation contribuer à renforcer, créer ou maintenir le caractère de rue bordée de constructions édifiées à l'alignement.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite actuelle ou projetée des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions fixées ci-dessus, pourront être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipement d'infrastructures.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent par leur implantation contribuer à renforcer, créer ou maintenir le caractère de rues bordées de constructions jointives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage urbain, la hauteur des constructions devra respecter l'enveloppe générale des toitures mitoyennes.

Les clôtures : la hauteur des clôtures devra respecter l'enveloppe des hauteurs générales des clôtures voisines. La reconstruction des clôtures est autorisée à hauteur initiale.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

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

Chaque construction devra respecter trois critères :

- de volumétrie,
- de proportion des vides et des pleins,
- de choix des matériaux apparents

La volumétrie

Les Masses bâties

Les masses bâties devront être de formes simples, constituées en principe d'un bâtiment unique de forme parallélépipédique avec des couvertures à une ou deux pentes parallèles à la voie.

La proportion des vides et des pleins

Les ouvertures, fenêtres et portes d'entrées doivent être de formes rectangulaires avec des proportions plus hautes que larges.. Dans le cadre des constructions neuves, les encadrements des ouvertures peuvent être affirmés par une facture d'enduit taloché et de teinte claire.

Les ouvertures devront être alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Le choix des matériaux

Façades

Elles seront recouvertes d'enduits à la chaux aérienne de préférence, de badigeons à la chaux ou d'enduits hydrauliques talochés fins de teinte claire.

Les couleurs criardes comme le blanc sont à proscrire.

Les matériaux prévus pour être recouverts (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc...) devront être enduits.

Couvertures

Les couvertures, de teinte claire, seront en tuiles canal ou romanes ou similaires. Les génoises, en bas de pente, sont autorisées en façade et proscrites sur les murs pignons.

- L'emploi de plaques support sera autorisé sous réserve qu'elles soient recouverte de tuiles de récupération (posées en tuiles de couvert et de courant). Le support ne devra pas apparaître en débord de toit.

Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel les comporte, la couverture peut être réalisée en ardoises naturelles, zinc ou plomb.

- Il est recommandé que les faitages soient parallèles aux voies et que les bâtiments d'angle comportent une demi-croupe.

- Pour les constructions nouvelles : les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toutes formes d'antennes, de type râteau, paraboles, ... autres). L'appareillage nécessaire à la climatisation sera dissimulé sous les toitures.

Ferronnerie

Les ferronneries seront de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

Garde-corps

Les garde-corps tel que balustres, bandeaux de bois horizontaux ou de tubes métalliques sont à proscrire. Les barreaudages seront de forme simple, de préférence métallique et vertical.

Menuiseries et volets

Dans le cadre d'extension, les menuiseries et les volets seront similaires aux existants et de préférence en bois.

Dans le cadre d'une création, ils devront présenter une unité d'ensemble, en connotation avec le caractère traditionnel des menuiseries en bois.

Les couleurs criardes et teintes vernies sont à proscrire.

Les volets roulants extérieurs, les volets basculants, les pavés de verre et les stores extérieurs sont à proscrire.

Lucarnes et verrières

- Les chiens assis sont interdits, excepté les chiens assis existant.
- Les lucarnes et tabatières sont autorisées.
- Les verrières sont autorisées lorsqu'elles sont posées sur des terrasses ou lorsqu'elles sont encaissées dans les toitures ou lorsqu'elles forment lanterneaux en surcroît de la couverture.

ARTICLE Ua 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manoeuvre. Pour les constructions à usage d'habitation au-delà de 3 logements il est exigé une place par logement minimum.

Pour les constructions à usage commercial, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la surface de plancher de la construction, exception faite pour les commerces inférieurs à 50 m² de surface de plancher.

Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE Uc

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine aérée essentiellement destinée à l'habitat comprenant notamment :

- Un secteur Ucb appartenant à l'espace de protection rapprochée de la source d'Isis ;*
- des secteurs Uc1 qui présentent des conditions d'assainissement par assainissement autonome*

La zone Uc comprend .

- des secteurs situés dans des secteurs exposés aux risques naturels d'inondation telles que délimités sur les plans de zonage du Plan de Prévention des Risques de l'Arre inférieure et des secteurs de risque résiduel résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.*
- des secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, sont identifiés au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.*
- des secteurs présentant un risque minier d'aléa d'effondrement de niveau moyen*

ARTICLE Uc1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone Uc :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, notamment les carrières, incompatibles avec la vie urbaine, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines ;
- les constructions destinées à l'habitation sur les terrains dont la superficie est supérieure à 2500 mètres carrés ;
- les exploitations agricoles ;
- les centrales éoliennes ;
- en outre, dans le secteur Ucb, sont interdits:
 - les constructions destinées à l'habitation sur des terrains d'une superficie inférieure à 1000m², ainsi que l'habitat collectif, les hôtels et les centres d'accueil du public ;
 - les commerces ;
 - les installations de système de traitement d'eaux résiduaires urbaines.
 - la réalisation de fouilles, de fossés, de terrassements ou excavations dont la profondeur excède 2 m ou la superficie 100 m² ;
 - toutes les ICPE ;
 - le stockage d'hydrocarbures liquides destinés à l'usage domestique d'une capacité supérieure à 3000 litres ;
 - l'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides.
 - l'implantation de nouveaux forages

Dans l'ensemble des zones inondables du PPR « Arre inférieure », toute construction et installation autorisée devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du PPR Pré-cité

Sont interdits dans les zones inondables à risques résiduels de l'ensemble de la zone Uc, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires à l'article Uc2 :

- les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols de plus de 2 m de hauteur ou 100 m² modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés.

Dans les zones soumises au risque fort d'inondation ou risque résiduel d'inondation, sont interdits les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les stations d'épuration.

En règle générale quelque soit le risque d'inondation, la construction d'établissement recevant une population à caractère vulnérable est interdite.

Sont interdites de façon générale, les constructions nouvelles de toute nature, de part et d'autre de l'axe des écoulements dans les emprises suivantes :

- Vallat du Cayla : - 10 m
- Vallat de Loves : - 10 m
- Vallat de la Crouzette - 10 m

Sont interdites dans les zones de risque minier d'aléa de niveau moyen toute nouvelle construction

ARTICLE Uc2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Sont autorisés dans la zone Uc (en dehors des zones inondables) :

dans la zone Uc sauf en secteur Ucb, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de :

. habitation (et leurs annexes : garages, abris de jardin, ...)

selon les conditions particulières suivantes :

1/ En zone Uc (sauf secteur Ucb), sur les terrains d'une superficie inférieure à 2500 m², les constructions individuelles et les opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) sont admises ;

2/ En secteur Uc1, sur les terrains d'une superficie inférieure à 2400 m², les constructions individuelles (et leurs annexes : garages et abris de jardin) sont admises ;

3/ en zone Uc (sauf secteur Ucb et secteurs Uc1), sur les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m², sont seules admises les opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) ;

4/ en secteurs Uc1, sur les terrains d'une superficie supérieure à 2400 m², sont seules admises les opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine).

. de commerce et d'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit)

. de bureaux

en secteur Ucb :

- les constructions destinées à l'habitation sur des terrains d'une superficie supérieure à 1000m²

en zone Uc, secteurs Uc1 et Ucb :

- la reconstruction dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre ;

- les extensions de l'habitat existant sans création de logement nouveau ;

- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone ;

- sont en outre, autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles interdites à l'article Uc1.

B. Conditions particulières des zones inondables

Sont admises dans l'ensemble des zones inondables du Plan de Prévention des Risques de la zone Uc soumises à inondation, les occupations et utilisations du sol qui répondent aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

Sont autorisées dans la zone des risques résiduels de la zone Uc et du secteur Uc1 :

- . les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition que le niveau fini du plancher bas soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire ;
- . les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, sous réserve d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues...) et à condition que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- . la création de clôtures obligatoirement transparentes aux écoulements ;

Sont autorisées dans les zones soumises au risque fort d'inondation et au risque résiduel d'inondation les clôtures qui devront être constituées d'un grillage à maille large sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum ainsi que les piscines enterrées qui devront disposer d'un balisage permanent

C. Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.

D. Sont autorisés dans les zones de risque minier d'aléa de niveau moyen les travaux nécessaires au renforcement, à l'entretien et au maintien des bâtiments existants

ARTICLE Uc 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent présenter une largeur minimum de 4m et avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées. Elles devront répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

Aucun accès privé direct nouveau ou transformation d'usage d'accès existant ne sera admis sur la RD 999.

Les accès directs nouveaux sur la RD48 ou transformation d'usage d'accès existant sont interdits

ARTICLE Uc 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF,

.Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

. Eaux usées :

Zones Uc : toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Secteurs Uc1 : En absence de réseau collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes aux normes et dispositions du règlement sanitaire départemental ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté préfectoral

. Eaux pluviales :

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

Pour les opérations d'ensemble, en l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout aménagement du terrain permettant la rétention des eaux (100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare).

. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

ARTICLE Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1/ Dans la zone Uc (sauf secteurs Ucb et secteur Uc1) : non réglementé ;

3/ dans le secteur Ucb : Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m²

2/ dans le secteur Uc1 : Tout terrain doit avoir, le cas échéant, une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Uc1, ces superficies minimales s'appliquent aux lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que lotissements - AFU - permis groupés.

Nota : Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de création de surface de plancher lors de travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la deuxième révision du plan d'occupation du sol valant PLU ou bien en cas de reconstruction à l'identique et sans changement de

destination des constructions sinistrées dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.

En secteur Uc1, la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée dans les lotissements existants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Uc6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ne peuvent en aucun cas être implantées à l'intérieur des marges de recul mesurées par rapport à l'axe des voies départementales mentionnées sur les plans de zonage, notamment :

- dans les 25 m / axe de la D999 ;
- dans les 15 m / axe de la D48 ;
- dans les 10 m / axe de la D48^s ;
- dans les 10 m / axe de la D448 ;
- dans les 10 m / axe de la D648 ;
- dans les 10 m / axe de la D170 ;
- dans les 10 m / axe de la D110^e.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 7 m de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Dans l'espace situé à moins de 10 mètres de l'axe des valats répertoriés au plans de zonage, l'implantation des constructions est interdite et les clôtures, composée d'un grillage, doivent assurer une totale transparence aux écoulements hydrauliques.

Les extensions des constructions existantes situées dans la zone comprise entre l'axe des rivières et la limite des 10 m sont autorisées moyennant des aménagements permettant à l'utilisateur d'accéder à un niveau de sauvegarde de 20

cm supérieur au niveau des plus hautes eaux connues. Seules les extensions mesurées de 20 m² de surface de plancher sont autorisées en une seule fois.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes (hors les piscines) doivent être implantées à plus de 4 m des limites séparatives et édifiées en contiguïté avec la construction d'habitation.

Cependant les constructions annexes réservées au seul stationnement automobile peuvent être implantées en limite séparative.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

La distance minimale entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 m à l'égout de la couverture.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 4 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel à l'intérieur de la marge d'isolement (H/2 min 4,00 m), sauf en cas de jumelage de part et d'autre de la limite.

Les clôtures :

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative de propriété n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

La pente des toits est comprise entre 30 et 33 %. Les toitures terrasses accessibles sont autorisées dans la limite de 25% de la surface totale des toitures mesurée en projection sur le plan horizontal.

Les installations de chauffage solaire et de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées sous réserve d'être intégrées à l'architecture de la construction.

La couleur des enduits des murs de façades et pignons et des parties maçonnées des murs de clôture seront dans les tons naturels du terrain

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les clôtures : Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces et leur teinte sera en harmonie avec celles des constructions.

ARTICLE Uc 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre.

. Il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitat :

- 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées aux activités suivantes :

- commerces : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher ou de salle de réception.
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher .

. Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement
- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges supprimés en raison de l'aménagement des installations et constructions doivent être remplacés, notamment dans les secteurs de pentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées d'arbres de hautes tiges couvrant au moins 20% de leur surface.

ARTICLE Uc 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone Uc, ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) et les logements sociaux pour lesquels la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) maximal de la zone est fixé à :

- 0,25 pour l'ensemble des constructions admises en zone Uc

CHAPITRE III - ZONE Ue

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine essentiellement destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales

- Des secteurs situés dans des secteurs exposés aux risques naturels d'inondation telles que délimités sur les plans de zonage du Plan de Prévention des Risques de l'Arre inférieure identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.

- Des secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.

ARTICLE Ue1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone Ue :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles admises dans le cadre de l'article Ue2,
- les exploitations agricoles,
- les centrales éoliennes.

De plus ,

Sont interdites dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques toute utilisation du sol ou occupation du sol qui ne répondrait pas aux dispositions réglementaires inscrites au Plan de Prévention des Risques annexé au PLU

Sont interdits dans les zones de risques résiduels, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires à l'article Ue2 :

- les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols de plus de 2 m de hauteur ou 100 m² modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et **en** particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés.

Dans les zones soumises au risque fort d'inondation ou risque résiduel d'inondation, sont interdits les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les stations d'épuration.

ARTICLE Ue2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Sont autorisés dans la zone Ue (en dehors des zones inondables) :

- les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat et le commerce compatibles avec les activités de la zone.
- l'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'habitat, existantes à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du P.O.S. avec transformation en PLU.
- la reconstruction à l'identique et sans changement de destination de constructions sinistrées dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.
- l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée
- l'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- les constructions destinées à l'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le gardiennage et à la gestion de l'établissement, dans l'enceinte de l'établissement.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,
- sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour être autorisées, les antennes relais (télécommunications diverses) devront présenter un maximum d'intégration possible avec l'environnement bâti et naturel environnant.

B. Conditions particulières des zones inondables

Dans l'ensemble des zones inondables du PPR « Arre inférieure », toute construction et installation autorisée devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du PPR Pré-cité

Sont autorisées dans la zone des risques résiduels de la zone Ue :

- . les constructions nouvelles à condition que le niveau fini du plancher bas soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire ;*
- . la création de clôtures obligatoirement transparentes aux écoulements ;*

Sont autorisées dans les zones soumises au risque fort d'inondation et au risque résiduel d'inondation les clôtures qui devront être constituées d'un grillage à maille large sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum ainsi que les piscines enterrées qui devront disposer d'un balisage permanent

C. Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE Ue 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les voies se terminant en impasse seront limitées à 50 m de longueur et devront présenter une largeur minimale de 6 m. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de chaque accès, la distance étant mesurée à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

L'accès au logement de fonction et l'accès principal de l'entreprise devront être communs depuis la voie publique.

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

Aucun accès privé direct nouveau ou transformation d'usage d'accès existant ne sera admis sur la RD 999.

Les accès directs nouveaux sur la RD48 ou transformation d'usage d'accès existant sont interdits

ARTICLE Ue 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30 degrés Celsius.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en souterrain.

ARTICLE Ue 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ue6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ne peuvent en aucun cas être implantées à l'intérieur des marges de recul mesurées par rapport à l'axe des voies départementales mentionnées sur les plans de zonage, notamment :

- dans les 25 m / axe de la D999 ;
- dans les 15 m / axe de la D48 ;

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement.

ARTICLE Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE Ue 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient maximal d'emprise au sol de la zone est fixé à 0,70.

ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres.

Le dépassement de la hauteur maximale ne sera autorisé que dans le cas de dépassement résultant d'éléments techniques liés à l'activité tels que : antennes, tour réfrigérante, cheminée, cage d'ascenseur...s'ils sont dûment justifiés.

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Les constructions visibles depuis la RD 48 et la RD 999 devront présenter une architecture soignée. Leurs abords devront être aménagés de façon à éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de cette façade d'activités sur une des principales entrées de ville.

Les aires de stationnements et de dépôts devront être obligatoirement végétalisées en limites séparatives.

Les éléments producteurs d'énergie seront intégrés aux volumes de la construction.

Les antennes relais de télécommunications devront présenter un maximum d'intégration possible avec l'environnement bâti et naturel environnant

Toiture : La couleur des éléments de couverture sera en harmonie avec celles des bardages ou/et des enduits des murs de façade.

Façades : Les matériaux industrialisés présenteront une facture stricte et soignée. Leur coloration sera en harmonie avec celles des éléments de couverture et de menuiserie.

Les clôtures : Elles seront en maçonnerie pleine enduite ou en grillage léger doublé d'une haie vive ou encore en bois ou en treillis de bois.

ARTICLE Ue 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les espaces à aménager pour le stationnement des véhicules affectés au transport des personnes seront complétés par les espaces à aménager pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Il convient d'apporter les justifications nécessaires à l'évaluation globale des besoins en matière de stationnement par une étude spécifique fournie par le constructeur.

La superficie à affecter au stationnement des véhicules légers (emplacement + desserte des emplacements et aires de manoeuvre) est de 25 m² minimum par emplacement.

ARTICLE Ue 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou de stationnement doivent recevoir un revêtement végétal de type tapissant avec des plantations d'arbres de hautes tiges d'essences végétales indigènes de la région par tranche de 100 m² d'espace libre soit sous forme de regroupements (bosquets) soit isolés les uns des autres.. Ces surfaces libres doivent couvrir une superficie minimale de 20% de la surface totale du terrain. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées, aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places en cas de double lignes de stationnement ou d'un arbre à haute tige tous les deux emplacements en cas de simple ligne de stationnement. Les installations et dépôts devront être occultés par des écrans de masses végétales.

Dans le cas des occupations ou utilisations du sol admises sur les terrains situés en bordure de la RD 999, des plantations d'alignement, composées de hautes tiges choisies parmi des essences végétales indigènes de la région, doivent être plantées en bordure de la RD 999 à une distance d'au moins 2 m de l'alignement avec la voie.

ARTICLE Ue 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé sauf en ce qui concerne les constructions destinées au gardiennage et à la gestion des établissements admis dans cette zone, pour lesquelles la surface de plancher est limitée à 10% de la surface de plancher des bâtiments d'activités sans pouvoir excéder 80 m² de surface .

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE IAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée essentiellement destinée à l'habitat et, qui pourra être urbanisée à moyen ou à long terme à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

Cette zone est concernée par des secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

- Cette zone comprend des secteurs présentant un risque minier d'aléa d'effondrement de niveau moyen

ARTICLE IAU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, notamment les carrières, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,

2/ les constructions et les opérations d'ensemble destinées à l'habitation,

3/ les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

4/ les bureaux, les commerces,

5/ l'exploitation agricole,

6/ les centrales éoliennes,

De plus :

Sont interdites dans les zones de risque minier d'aléa de niveau moyen toute nouvelle construction

ARTICLE IAU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans la zone IAU :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles interdites par l'article IAU1
- l'aménagement et l'extension d'une superficie maximum de 30 m² de surface de plancher en une seule fois et en contiguïté de la construction existante (sans changement de destination) des constructions destinées à l'habitat ou aux activités existantes à la date d'approbation de la deuxième révision du POS avec transformation en P.L.U. Dans ce cadre, les annexes séparées et les piscines peuvent, pour l'habitation, être autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher en une seule fois.
- la reconstruction (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés aux documents

graphiques au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE IAU 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

ARTICLE IAU 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé

ARTICLE IAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE IAU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ne peuvent en aucun cas être implantées à l'intérieur des marges de recul mesurées par rapport à l'axe des voies départementales mentionnées sur les plans de zonage, notamment :

- dans les 15 m / axe de la D48 ;
- dans les 10 m / axe de la D648 ;

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe des voies.

ARTICLE IAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 mètres à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE IAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 m à l'égout de la couverture.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres et les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

ARTICLE IAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les appareils de climatisation seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

ARTICLE IAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE IAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE IAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipements le C.O.S. est nul

Les extensions des constructions destinées à l'habitat sont limitées à 30m² de surface de plancher, en une seule fois à compter de la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS avec transformation en P.L.U.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher existante avant le sinistre.

CHAPITRE II - ZONE IIAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée, réservée principalement aux constructions destinées à l'habitat qui y seront autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Cette zone concernée par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles est identifiée au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.

ARTICLE IIAU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone IIAU :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, notamment les carrières, incompatibles avec la vie urbaine, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines ;
- les constructions destinées à l'habitation sur les terrains dont la superficie est supérieure à 2500 mètres carrés ;
- les exploitations agricoles ;
- les centrales éoliennes ;

ARTICLE IIAU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans la zone IIAU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à :
 - . l'habitation (et leurs annexes : garages, abris de jardin, ...)
selon les conditions particulières suivantes :
 - 1/ En zone IIAU, sur les terrains d'une superficie inférieure à 2500 m², les constructions destinées à l'habitation et les opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) sont admises ;
 - 2/ en zone IIAU, sur les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m², sont seules admises les opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) ;
 - . de commerce et d'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) ;
 - . de bureaux ;
 - . de services (maison de retraite, etc..) ;
- la reconstruction dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre ;
- les extensions des constructions destinées à l'habitation existantes sans création de logement nouveau ;
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone ;
- sont en outre, autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles interdites à l'article IIAU1.

Dans le secteur présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifié aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE IIAU 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent présenter une largeur minimum de 4m et avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées. Elles devront répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

ARTICLE IIAU 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D' ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF,

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout aménagement du terrain permettant la rétention des eaux (100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare).

. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

ARTICLE IIAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

non réglementé ;

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées de préférence à une distance minimale de 3 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 7 m de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

ARTICLE IIAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes (hors les piscines) doivent être implantées à plus de 4 m des limites séparatives et édifiées en contiguïté avec la construction d'habitation.

Cependant les constructions annexes réservées au seul stationnement automobile peuvent être implantées en limite séparative.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

La distance minimale entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE IIAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IIAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 m à l'égout de la couverture.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 4 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel à l'intérieur de la marge d'isolement ($H/2$ min 4,00 m), sauf en cas de jumelage de part et d'autre de la limite.

Les clôtures :

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative de propriété n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.

ARTICLE IIAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

La pente des toits est comprise entre 30 et 33 %. Les toitures terrasses accessibles sont autorisées dans la limite de 25% de la surface totale des toitures mesurée en projection sur le plan horizontal.

Les installations de chauffage solaire et de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées sous réserve d'être intégrées à l'architecture de la construction.

La couleur des enduits des murs de façades et pignons et des parties maçonnées des murs de clôture seront dans les tons naturels du terrain

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les clôtures : Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces et leur teinte sera en harmonie avec celles des constructions.

ARTICLE IIAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre.

. Il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitat :

- 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées aux activités suivantes :

- commerces : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher ou de salle de réception.
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher .

. Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement
- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE IIAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges supprimés en raison de l'aménagement des installations et constructions doivent être remplacés, notamment dans les secteurs de pentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées d'arbres de hautes tiges couvrant au moins 20% de leur surface.

ARTICLE IIAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone IIAU, ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions, les installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) et les logements sociaux pour lesquels la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) maximal de la zone est fixé à :

- 0,25 pour l'ensemble des constructions admises en zone IIAU

CHAPITRE III - ZONE IVAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée destinée à recevoir essentiellement des activités multiples à caractère de service, industriel, commercial ou artisanal, soit dans le cadre d'opération d'ensemble une fois les équipements réalisés, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Cette zone concernée par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, est identifiée au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.

ARTICLE IVAU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, notamment les carrières, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf installations admises dans le cadre de l'article IVAU2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions et opérations d'ensemble destinées à l'habitat à l'exception des aménagements et extensions des constructions existantes admises dans le cadre de l'article IVAU2,
- les constructions destinées à l'industrie ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines, sauf constructions et installations admises dans le cadre de l'article IVAU2,
- les exploitations agricoles,

- les centrales éoliennes.

ARTICLE IVAU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous forme d'opérations d'urbanisme d'ensemble :

- les constructions destinées :
 - . aux commerces, aux bureaux, et à l'artisanat
 - . d'entrepôts commerciaux relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine)
- les constructions destinées à l'habitation strictement liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités et à raison d'un seul logement par établissement sous réserve qu'il soit intégré au volume du bâtiment principal à usage d'activités,
- l'aménagement et l'extension mesurée (sans changement de destination) des constructions destinées à l'habitation ou à des activités différentes de celles autorisées dans la zone, existantes à la date d'approbation de la 2ème révision et ayant une surface de plancher au moins égale à 80 m² à cette même date,
- la reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre,
- l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
- les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

De plus sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Dans la zone présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiée aux documents graphiques au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE IVAU 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

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

Voirie :

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

Les opérations d'ensemble devront être desservies à partir d'une voirie dite « principale » aménagée en bouclage entre un piquage à réaliser avec la voirie de desserte de la zone Ue desservie à partir de la RD 48 (noté B sur le plan de zonage) et un piquage à créer sur la route de Rochebelle (noté A sur la plan de zonage) . Les voies se terminant en impasse seront limitées à 50 m de longueur et devront présenter une largeur minimum de 6m. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

Tout accès particulier direct sur la RD 999 est interdit

ARTICLE IVAU 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30 degrés Celsius.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en souterrain.

ARTICLE IVAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE IVAU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8,00 mètres de l'axe de ces voies.

ARTICLE IVAU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront implantés en mitoyen avec les mesures coupe-feu correspondantes ou selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

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

Non réglementé

ARTICLE IVAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

ARTICLE IVAU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres.

Le dépassement de la hauteur maximale ne sera autorisé que dans le cas de dépassement résultant d'éléments techniques liés à l'activité tels que : antennes, tour réfrigérante, cheminée, cage d'ascenseur...s'ils sont dûment justifiés.

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE IVAU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

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

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les constructions visibles depuis la RD 48 et la RD 999 devront présenter une architecture soignée. Leurs abords devront être aménagés de façon à éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de cette façade d'activités sur une des principales entrées de ville.

Les éléments producteurs d'énergie seront intégrés aux volumes de la construction.

Pour être autorisées, les antennes relais (télécommunications diverses) devront présenter un maximum d'intégration possible avec l'environnement bâti et naturel environnant.

Les installations techniques de service public devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords,...)

Toiture : La couleur des éléments de couverture sera en harmonie avec celles des bardages ou/et des enduits des murs de façade.

Façades : Les matériaux industrialisés présenteront une facture stricte et soignée. Leur coloration sera en harmonie avec celles des éléments de couverture et de menuiserie.

Les clôtures : Elles seront en maçonnerie pleine enduite sur les deux faces ou en grillage léger doublé d'une haie vive ou encore en bois ou en treillis de bois.

ARTICLE IVAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les espaces à aménager pour le stationnement des véhicules affectés au transport des personnes seront complétés par les espaces à aménager pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Il convient d'apporter les justifications nécessaires à l'évaluation globale des besoins en matière de stationnement par une étude spécifique fournie par le constructeur.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

ARTICLE IVAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts commerciaux à l'air libre, à l'exception des produits finis à usage de démonstration, seront obligatoirement occultés des voies publiques par l'aménagement de plantations végétales.

Les surfaces libres de toute construction ou de stationnement doivent recevoir un revêtement végétal de type tapissant avec des plantations d'arbres de hautes tiges d'essences végétales indigènes de la région par tranche de 100 m² d'espace libre soit sous forme de regroupements (bosquets) soit isolés les uns des autres.. Ces surfaces libres doivent couvrir une superficie minimale de 20% de la surface totale du terrain. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées, aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places en cas de double lignes de stationnement ou d'un arbre à haute tige tous les deux emplacements en cas de simple ligne de stationnement.

Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.

Les aires de stationnements et de dépôts devront être obligatoirement végétalisés en limites séparatives.

Dans le cas des occupations ou utilisations du sol admises sur les terrains situés en bordure de la RD 999, des plantations d'alignement, composées de hautes tiges choisies parmi des essences végétales indigènes de la région, doivent être plantées en bordure de la RD 999 à une distance d'au moins 2 m de l'alignement avec la voie.

ARTICLE IVAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé sauf en ce qui concerne les constructions destinées au gardiennage et à la gestion des établissements admis dans cette zone, pour lesquelles la surface de plancher est limitée à 10% de la surface de plancher des bâtiments d'activités sans pouvoir excéder 80 m² de surface de plancher

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

=====

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère de la zone :

Cette zone englobe des secteurs « équipés ou non », à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit à ce titre, être protégée de toute occupation et utilisation des sols non nécessaires à ce type d'activité.

Cette zone comprend des secteurs pastillés Ap dans lesquels sont autorisés les changements de destination des bâtiments sans modification du volume de la construction concernée en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

La zone A comprend .

- Des secteurs situés dans des secteurs exposés aux risques naturels d'inondation telles que délimités sur les plans de zonage du Plan de Prévention des Risques de l'Arre inférieure et des secteurs de risque résiduel résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme ;*
- Des secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme ;*

- des secteurs présentant un risque minier d'aléa d'effondrement de niveau moyen.

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone A et les secteurs Ap:

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par l'article A2

Sont interdites dans les zones à risque d'inondation du Plan de Prévention des Risques de l'ensemble de la zone A, toute utilisation du sol ou occupation du sol qui ne répondrait pas aux dispositions réglementaires inscrites au Plan de Prévention des Risques annexé au PLU

Sont interdits dans les zones inondables à risques résiduels de l'ensemble de la zone A, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires à l'article A2 ::

- les créations d'établissements nécessaires à la gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols de plus de 2 m de hauteur ou 100 m² modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés
- les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants

Dans les zones soumises au risque fort d'inondation ou risque résiduel d'inondation, sont interdits les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les stations d'épuration.

Sont interdites toute construction nouvelle dans les secteurs présentant un risque minier d'aléa d'effondrement de niveau moyen

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A, le pétitionnaire devra justifier que le programme de construction est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole.

La reconstruction des bâtiments sinistrés, liées et nécessaires à l'exploitation, est limitée à la Surface de plancher existante avant le sinistre.

A. Sont autorisés dans la zone A (en dehors des zones inondables) :

- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Afin d'accentuer l'effet de masse bâtie et de générer un effet de contraste entre construction autorisée et terres cultivées ouvertes, le regroupement des constructions sera recherché. Elles seront édifiées à une distance maximale de 80 mètres l'une de l'autre.

Cette distance pourra être doublée exceptionnellement sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement.

Cependant l'implantation de constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées est autorisée après l'accord du Préfet donné après avis de la commission des sites si nécessaire.

- l'extension et l'aménagement (sans changement d'affectation) des constructions destinées à l'habitat, existantes nécessaires à l'exploitation agricole et à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS et ayant une Surface de plancher au moins égale à 80 m² à cette même date ;
- La création de constructions annexes des habitations nécessaires à l'exploitation agricole, telles que terrasses, piscine et abris (pour voiture ou autres) sous réserve qu'elles soient connexes aux constructions destinées à l'habitation ;

- l'extension des constructions destinées aux activités existantes, nécessaires à l'exploitation agricole à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS ;
- les extensions nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 50 % du volume existant à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS, sans que la construction totale (y compris l'existant) puisse excéder 250 m² de surface de plancher. Les extensions des serres ne sont pas limitées ;
- la création de gîtes et de chambres d'hôtes comme compléments nécessaires à une activité agricole dans le cadre d'une économie agri-touristique à l'intérieur du bâti existant et/ou dans les limites des extensions autorisées et réglementées par les articles A2 à A13 ;
- la reconstruction des constructions sinistrées liées et nécessaires à l'exploitation, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre ;
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions et installations de toute nature réalisées par une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer l'information du public sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;

En secteurs Ap, sont autorisés les changements de destination des bâtiments **sans modification du volume existant de la construction** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

B. conditions particulières d'autorisation en zones inondables :

Dans l'ensemble des zones inondables du PPR « Arre inférieure », toute construction et installation autorisée devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du PPR Pré-cité .

Sont autorisées dans la zone des risques résiduels de la zone A:

- . *la reconstruction des bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80 m au-dessus du terrain naturel ;*
- . *les constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole (à l'exclusion des habitations) et les extensions de bâtiments d'activités agricoles ;*
- . *les extensions et aménagements des bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation*
- . *les changements de destination des constructions permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments pour en faire des bâtiments d'activités agricoles sous réserve que la construction ne soit pas destinée à l'accueil du public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (pompiers, police, ...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,*
- . *Les locaux annexes connexes à la construction destinée à l'habitation, tels que garages appentis, abris piscine, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² ;*
- . *Les piscines connexes à la construction destinée à l'habitation au niveau du terrain naturel, un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;*
- . *La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur de 20 cm de haut)*

Sont autorisées dans les zones soumises au risque fort d'inondation et au risque résiduel d'inondation les clôtures qui devront être constituées d'un grillage à maille large sur un mur bahut de 20 cm de hauteur maximum ainsi que les piscines enterrées qui devront disposer d'un balisage permanent

C. Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE A 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès

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

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

Aucun accès privé direct nouveau ou transformation d'usage d'accès existant ne sera admis sur la RD 999.

Les accès directs nouveaux sur la RD48 ou transformation d'usage d'accès existant sont interdits

Voirie

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

ARTICLE A 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES

RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain sauf contraintes techniques.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

Tout terrain doit avoir, le cas échéant, une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions nouvelles ne peuvent en aucun cas être implantées à l'intérieur des marges de recul mesurées par rapport à l'axe des voies départementales mentionnées sur les plans de zonage, notamment :

- dans les 25 m / axe de la D999 ;
- dans les 15 m / axe de la D48 ;
- dans les 10 m / axe de la D48^s ;
- dans les 10 m / axe de la D110^e.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2 - \text{minimum } 3 \text{ mètres}$).

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS BORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

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

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE A 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE
LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

=====

CHAPITRE I - ZONE N

Caractère de la zone :

Cette zone concerne les espaces naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle correspond essentiellement aux espaces présentant un ensemble d'intérêts variés: paysagers, géologique, écologique, paléontologique, faunistique, floristique, pédagogique..., qui leur confèrent une originalité aussi bien à l'échelle régionale qu'internationale.

Elle est constituée d'une zone N ainsi que des secteurs suivants :

- les secteurs Na, appartenant à l'espace de protection rapprochée de la source d'Isis ;
- des secteurs Nd, secteurs de capacités limitées, réservés à l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- le secteur Nh, secteur d'un site inscrit aux Monuments Historiques ;
- des secteurs Ni destinés à recevoir des activités touristiques et de loisirs aménagés de tourisme et de loisirs de plein air

La zone N comprend :

- *Des secteurs situés dans des secteurs exposés aux risques naturels d'inondation telles que délimités sur les plans de zonage du Plan de Prévention des Risques de l'Arre inférieure et des secteurs de risque résiduel résultant de l'étude*

hydrogéomorphologique identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.

- Des secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone N et les secteurs Na, Nd, Nh et Nl :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, notamment les carrières, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les constructions et opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) destinées à l'habitation, à l'exception des dispositions prévues à l'article N ;
- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines ;
- les bureaux et commerces ;
- les centrales éoliennes ;
- en outre, dans le secteur Na, en plus des interdictions précédentes, sont interdits :
 - les installations de système de traitement d'eaux résiduaires urbaines ;
 - la réalisation de fouilles, de fossés, de terrassements ou excavations dont la profondeur excède 2 m ou la superficie 100 m² ;
 - le stockage d'hydrocarbures liquides destinés à l'usage domestique d'une capacité supérieure à 3000 litres ;
 - l'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides.

- l'implantation de nouveaux forages

En outre ,

Sont interdites dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques toute utilisation du sol ou occupation du sol qui ne répondrait pas aux dispositions réglementaires inscrites au Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

Sont interdits dans les zones de risques résiduels, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires à l'article N2 :

- les créations d'établissements nécessaires à la gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols de plus de 2 m de hauteur ou 100 m² modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés

Dans les zones soumises au risque fort d'inondation ou risque résiduel d'inondation, sont interdits les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les stations d'épuration.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, de la zone N de part et d'autre de l'axe des écoulements dans les emprises suivantes :

- le ruisseau de la fabrègue : 10 m
- le ruisseau de Vèzénobres : 10 m
- le Valat de Loves : 10 m
- le ruisseau de la Crouzette : 10 m

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES

A. Sont autorisés dans la zone N et les secteurs Na, Nd, Nh, et NI (en dehors des zones inondables) :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone sont autorisées

En outre, sont autorisés dans le secteur Na :

- les puits et forages autorisés sous réserve de l'application de l'art N 1 précédent, à condition qu'ils soient conçus de manière à prévenir tout risque d'entrées d'eaux de surface. Cette mesure concerne spécialement les ouvrages soumis à la procédure d'autorisation ou de déclaration, ou tenus de respecter les contraintes du règlement sanitaire départemental ou des cahiers des charges des travaux publics

En outre, sont autorisés dans les secteurs Nd et Nh (en dehors des zones inondables) :

- l'extension et l'aménagement (sans changement d'affectation) des constructions existantes destinées à l'habitat, limitées à 50 % du volume existant à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS avec transformation en PLU et ayant une surface de plancher au moins égale à 80 m² à cette même date.
- l'extension des constructions destinées aux activités existantes, à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS, au plus égale à 50 % de la surface de plancher existante à cette même date.
- la reconstruction des constructions sinistrées destinées aux activités existantes, si le sinistre ne résulte pas d'une inondation, à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la Surface de Plancher existante avant le sinistre.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

En outre sont autorisés dans le secteur NI (en dehors des zones inondables) :

- les aménagements et installations nécessaires à l'aménagement d'activités de tourisme, de loisirs et de plein air ouvert au public.

B. Conditions particulières des zones inondables

Dans l'ensemble des zones inondables du PPR « Arre inférieure », toute construction et installation autorisée devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du PPR Pré-cité .

Sont autorisées dans la zone des risques résiduels de la zone N, et des secteurs Nh et NI :

- *La reconstruction des bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80 m au-dessus du terrain naturel ;*
- *Les extensions et aménagement des bâtiments d'habitation autorisés en Nd sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80 m au-dessus du terrain naturel ;*
- *Les locaux annexes tels que garages appentis, abris piscine, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² ;*
- *La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur de 20 cm de haut.*

Sont autorisées dans la zone des risques résiduels des secteurs Nh et Nd :

- *Les piscines au niveau du terrain naturel, un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;*
- *La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur de 20 cm de haut.*

Sont autorisées dans les zones soumises au risque d'inondation quelque soit son aléa (risque naturel d'inondation du PPR, risque fort d'inondation ou risque résiduel d'inondation) les clôtures qui devront être constituées d'un grillage à maille large sur un mur bahut de 20 cm de hauteur maximum, les piscines enterrées qui devront disposer d'un balisage permanent ainsi que les changements de destination permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments

C. Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés aux documents graphiques au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE N 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins

Accès :

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

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

Aucun accès privé direct nouveau ou transformation d'usage d'accès existant ne sera admis sur la RD 999.

Les accès directs nouveaux sur la RD48 ou transformation d'usage d'accès existant sont interdits

Voirie :

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

ARTICLE N 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Assainissement :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Dans le cadre des abris à chevaux autorisés, le stockage du fumier sera fait sur une aire attenante au bâtiment en respectant le règlement sanitaire départemental : les jus de fumier devront être récupérés et traités à part.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain sauf contraintes techniques.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur Nd : Non réglementé.

En secteur Nd : En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

Tout terrain doit avoir, le cas échéant, une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions nouvelles ne peuvent en aucun cas être implantées à l'intérieur des marges de recul mesurées par rapport à l'axe des voies départementales mentionnées sur les plans de zonage, notamment :

- dans les 25 m / axe de la D999 ;
- dans les 15 m / axe de la D48 ;
- dans les 10 m / axe de la D48^s ;
- dans les 10 m / axe de la D48^a ;
- dans les 10 m / axe de la D648 ;
- dans les 10 m / axe de la D170 ;
- dans les 10 m / axe de la D110^e.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de ces voies.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone N :

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement un franc bord de 4 m devra être respecté.

Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Nd :

Les bâtiments à construire autorisés devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En secteur Nd :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excédera pas celle des bâtiments existants.

En secteur NI, la hauteur des constructions ou installations autorisées n'excédera pas 6 mètres mesurés au faîtage.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du code de l'urbanisme).

En secteur NI, les aires de stationnement ne doivent être ni cimentées, ni bitumées

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

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

ARTICLE N 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

