

COMMUNE DU VIGAN

(30120)

Département du Gard

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE Ier :

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
------------------------------------	----------

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
---	-----------

CHAPITRE I : Zone UA.....	12
CHAPITRE II : Zone UB.....	22
CHAPITRE III : Zone UC.....	31
CHAPITRE IV : Zone UD.....	40
CHAPITRE V : Zone UE.....	49
CHAPITRE VI : Zone UP.....	56
CHAPITRE VII : Zone UT.....	63

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	70
--	-----------

CHAPITRE UNIQUE : Zone AU.....	71
--------------------------------	----

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	78
--	-----------

CHAPITRE I : Zone A1.....	79
---------------------------	----

CHAPITRE II : Zone A2.....	87
----------------------------	----

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	92
--	-----------

CHAPITRE UNIQUE : Zone N.....	93
-------------------------------	----

ANNEXE TECHNIQUE : MESURES CONSTRUCTIVES ET DE GESTION DU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	100
---	------------

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune du Vigan, en vertu de l'article L123-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme. Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Titre Ier du Livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

R111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

R111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.»

II- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- Les conditions générales d'utilisation du sol des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne codifiées aux articles L et R145-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe du présent règlement.
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

- Les dispositions du Schéma Routier Départemental du Gard approuvé par délibération du Conseil Général en date du 17 décembre 2001.
- Les dispositions du Schéma Départemental des Carrières du Gard approuvé par arrêté préfectoral n°00-907 du 11 avril 2000.
- Les dispositions du Titre Ier du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme.
- Les règles spécifiques des lotissements, qui s'appliquent concomitamment aux règles d'urbanisme du PLU. En cas de contrariété des règles, il sera fait application de la règle d'urbanisme la plus sévère.
- Les prescriptions acoustiques définies par les arrêtés du 30 mai 1996 pour les bâtiments d'habitation et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique dans les zones identifiées en annexe de l'arrêté préfectoral n°98-3633 du 29 décembre 1998 portant classement bruit des infrastructures de transports terrestres dans le département du Gard.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme.

1. LES ZONES URBAINES

- | | |
|----------------|---|
| ZONE UA | Elle désigne une zone urbaine de forte densité affectée principalement à l'habitat et comprend un secteur UAa à forte patrimonialité (cœur historique de la commune) et un secteur UAb correspondant aux hameaux. |
| ZONE UB | Elle désigne une zone urbaine de densité moyenne affectée principalement à une mixité d'habitat avec un secteur UBa correspondant à de grands ensembles d'habitat collectif. |
| ZONE UC | Elle désigne une zone urbaine de densité moyenne affectée principalement à de l'habitat individuel. |
| ZONE UD | Elle désigne une zone urbaine de densité faible affectée principalement à de l'habitat individuel comprenant un secteur UDy d'assainissement non collectif. |
| ZONE UE | Elle désigne les secteurs équipés de la commune réservés à des activités économiques. |

ZONE UP Elle désigne les secteurs équipés de la commune réservés à des équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif et à des établissements administratifs, sanitaires, sociaux, scolaires, culturels, sportifs ou de loisirs, avec un secteur UPa spécialement voué à l'accueil d'un centre d'exploitation des routes départementales.

ZONE UT Elle désigne les secteurs équipés de la commune réservés à des équipements de loisirs et touristiques.

2. LES ZONES A URBANISER

ZONE AU Elle correspond à un secteur non équipé destiné à accueillir un habitat de densité moyenne comprenant un secteur AUy d'assainissement non collectif.

3. LES ZONES AGRICOLES

ZONE A1 Elle correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles.

ZONE A2 Elle correspond aux espaces agricoles bénéficiant d'une protection renforcée pour préserver le potentiel agronomique et le paysage agricole.

4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N Elle correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui les composent. La zone comprend des secteurs Nh de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises sous conditions.

Au titre des articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître :

1. LES ESPACES BOISES CLASSES

L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme permet de classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L123-1 8° du Code de l'Urbanisme permet de réserver des emplacements aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

3. LES SERVITUDES DE PRE-EMPLACEMENT RESERVE

L'article L123-2 c) du Code de l'Urbanisme permet d'instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation et les caractéristiques des voies et ouvrages publics ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

4. LES SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11 b) DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme permet de faire apparaître les secteurs où les nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

4.1 LES ZONES INONDABLES

Les zones inondables identifiées par l'étude hydrogéomorphologique sont repérées aux documents graphiques du plan.

Dans ces zones, hors des zones inondables du PPRI, des mesures constructives spécifiques sont précisées dans le corps du règlement de chaque zone concernée.

4.2 LES SECTEURS PRESENTANT UN RISQUE LIE AU SOUS-SOL

Les secteurs présentant un risque lié au sous-sol résultant d'anciens travaux miniers sont repérés sur les documents graphiques du plan.

Dans ces secteurs, toute construction nouvelle est interdite nonobstant toute disposition contraire du présent règlement.

4.3 LES SECTEURS PRESENTANT UN RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIE AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles sont repérés sur les documents graphiques du plan.

Dans ces secteurs, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

4.4 LES ZONES DE DANGERS LIES AU RISQUE DE RUPTURE DE LA CANALISATION DE GAZ

Les zones de dangers liés au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz sont repérées sur les documents graphiques du plan :

- **zones de dangers très graves** (effets létaux significatifs) sur une largeur de 15 m de part et d'autre de la canalisation : sont interdits les établissements recevant du public d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes.
- **zones de dangers graves** (premiers effets létaux) sur une largeur de 20 m de part et d'autre de la canalisation : sont interdits les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- **zones de dangers significatifs** (effets irréversibles) sur une largeur de 30 m de part et d'autre de la canalisation : pas de prescriptions particulières

4.5 LE PERIMETRE SANITAIRE DE LA STATION D'EPURATION

Sur recommandation des services de l'Etat, un périmètre *non aedificandi* d'un rayon de 100 mètres est appliqué autour de la station d'épuration afin de prendre en compte les nuisances générées par la station. L'inconstructibilité n'est pas opposable aux ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la station d'épuration.

4.6 LES PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Les périmètres de protection rapprochée du captage de la source d'Isis définis par le rapport hydrogéologique de novembre 2006 (*voir Annexes sanitaires*) sont repérés sur les documents graphiques du plan.

Dans ces secteurs, les occupations et utilisations interdites au titre du rapport hydrogéologique précité s'appliquent en plus de celles définies par le règlement de chaque zone concernée. Les occupations et utilisations du sol admises par le règlement de chaque zone concernée devront, le cas échéant, satisfaire aux prescriptions réglementaires définies par le rapport hydrogéologique précité.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8 et ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées sous les conditions et dans les emplacements prévus à l'article R111-32. A défaut, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que dans les emplacements prévus aux articles R111-34 à R111-36.

L'installation des caravanes est interdite dans les cas prévus aux articles R111-38 et R111-39. Elle est autorisée sur les emplacements visés à l'article R111-40 1° ainsi que dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise de routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol (sous réserve de l'opposition du propriétaire).

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les cas prévus aux articles R111-42 et R111-43, sauf dérogation accordée par les autorités compétentes.

ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ...) et des voies de circulation terrestre, ferroviaire, aérienne et aquatique ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 du règlement de la zone dans laquelle ils s'implantent.

REGLEMENTATION PARASISMIQUE

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sont applicables dans l'ensemble des zones les dispositions des articles L123-1-12 et L123-1-13 du Code de l'urbanisme.

L123-1-12 : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas

ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

L123-1-13 : «Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA désigne une zone urbaine de forte densité où les constructions sont implantées généralement en ordre continu. Recouvrant un bâti ancien, la zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines.

Au sein de la zone UA sont distingués :

- les secteurs UAa à forte patrimonialité (cœur historique de la commune), soumis à permis de démolir,
- les secteurs UAb correspondant aux hameaux de Gaujac, Paillerols, Bouliech / Le Mas d'Evlau, Espéries, Campis et Loves et Le Pont de La Croix,
- les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- les 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,
- le secteur de diversité commerciale à préserver et développer, délimité au titre de l'article L123-1 7° bis du Code de l'Urbanisme.

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- les constructions et installations, classées ou non, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- la création de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts et stockages de déchets
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

- les occupations et utilisations visées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.

Au rez-de-chaussée des constructions concernées par le périmètre de diversité commerciale délimité au titre de l'article L 123-1 7° bis du Code de l'Urbanisme

▪ le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité, vers une destination autre que commerciale, artisanale, ou de services, de proximité.

Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions à usage artisanal

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

En secteur UAa

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans la zone doivent être précédés d'un permis de démolir.

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Toute construction et installation devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure.

- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Les constructions nouvelles et les changements de destination sont admis sous réserve que :

- la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel et, pour les locaux d'activités, que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé en dessous de la cote TN+0,80 m,
- la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie, services techniques municipaux, ...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,

Les extensions et les aménagements des constructions sont admis sous réserve que la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel et que les travaux ne soient pas de nature à augmenter la vulnérabilité à l'inondation du bâtiment.

Pour les locaux d'activités de bureaux, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+0,80 m) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé en dessous de la cote TN+0,80 m) à l'identique du reste du bâtiment.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+0,80 m) sans condition d'étage accessible dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé en dessous de la cote TN+0,80 m) à l'identique du reste du bâtiment.

Pour toute opération de construction ou d'aménagement de construction, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau (hydrophobes). Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation.

Les matériels électriques moyenne tension devront être du type « isolation intégrale » sinon les parties sous tension de l'appareillage moyenne tension seront calées à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel.

Les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel doivent être équipées de batardeaux (dispositifs temporaires d'occultation favorisant l'étanchéité des ouvertures ou parties d'ouvertures inférieures à la cote).

Les piscines peuvent être admises au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin d'une hauteur minimale de 0,80 mètre soit mis en place.

Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement sont admises sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation.

Les opérations de déblais/remblais sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiées 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 présent règlement.

Dans le périmètre de diversité commerciale délimité au titre de l'article L123-1 7° bis du Code de l'Urbanisme

Les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous réserve que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, pour tout ou partie, au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité.

Dans le secteur soumis à orientations d'aménagement au sens de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le cœur de ville et le quartier du Vieux Pont (*voir Document 4 – Document d'orientations d'aménagement*) dans les conditions de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

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

La création d'accès directs nouveaux sur la RD 999 est interdite. Sur les autres routes, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

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

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Il ne pourra être desservi plus de 15 logements par une voie en impasse.

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

En secteurs UA, UAa et en secteur UAb de Paillerols :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

En secteurs UAb, à l'exception du hameau de Paillerols :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire devra être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. Des dispositifs d'assainissement non collectif regroupés à l'échelle des hameaux, d'opérations ou d'îlots seront

utilement mis en œuvre. L'évacuation directe sans traitement préalable conforme à la réglementation sanitaire en vigueur des eaux usées dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

A défaut de réseau public, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

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.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Article UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteurs UAb, à l'exception du hameau de Paillerols :

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 sanitaire en vigueur.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques actuelles ou projetées.

Une implantation en retrait de l'alignement pourra être imposée pour tout motif de sécurité publique.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions en façade sur rue

Toute construction nouvelle doit être édifiée en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Une interruption dans la continuité des façades sur rue ne peut être autorisée qu'à partir d'une limite latérale sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la

limite parcellaire qui 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 m.

Pour les autres constructions

Toute construction nouvelle sera édifiée en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui 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 m.

Des implantations en limite séparative pourront être admises :

- lorsque la construction jouxte un bâtiment voisin implanté en limite séparative sous réserve de constituer avec lui une unité de volume
- pour les annexes remplissant l'ensemble des conditions suivantes :
 - o une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m²
 - o une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres
 - o une longueur en limite séparative inférieure ou égale à 5 mètres linéaire.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës devront être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 15 mètres au faîtage de la toiture en secteurs UAa,
- 13 mètres au faîtage de la toiture en secteurs UA,
- 7 mètres à l'égout de la toiture en secteurs UAb.

Sont exclus du calcul de la hauteur au faîtage les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension peut atteindre la hauteur de l'immeuble existant sous réserve de respecter ses principales caractéristiques.

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2- Adaptation au sol

La topographie naturelle du terrain doit être au maximum respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

3- Toitures

3-1 Toitures traditionnelles

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal à dominante couleur terre cuite, avec débord en génoise. L'usage de la tuile plate est interdit. A défaut de tuiles canal, les matériaux choisis devront éviter les couleurs vives et s'inspirer des couleurs pratiquées dans l'environnement bâti.

La direction des faîtages sera parallèle à la plus grande dimension du plan et de préférence parallèle à la rue. La pente des toitures sera de 33%.

3-2 Toitures-terrasses

Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception des tropéziennes ou dans le cas prévu au paragraphe 3-4 ci-dessous.

Le revêtement extérieur des terrasses devra être foncé et s'inspirer des couleurs de l'environnement bâti.

3-3 Verrières

Elles sont autorisées en couverture sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le bâti existant.

3-4 Autres types de couverture

D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

3-5 Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne devront pas être disposés en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

4- Façades et percements

4-1 Généralités

La facture des matériaux naturels ou industriels sera particulièrement soignée. Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) est toléré sous réserve qu'il s'harmonise avec les matériaux traditionnels locaux.

Les éléments de maçonnerie doivent être obligatoirement enduits, finition talochée, et les pierres ne doivent pas être peintes.

L'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine ou lui conférer une nouvelle facture architecturale de qualité.

Les groupes de climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue. Les groupes de climatisation pourront être acceptés en façade sur rue s'ils sont accompagnés d'un projet d'habillage pour les dissimuler.

4-2 Façades au-dessus du rez-de-chaussée

La texture, la valeur et la couleur des murs s'inspireront de l'environnement bâti de la zone. Les couleurs vives et criardes et le blanc sont interdits. Il est recommandé de restituer les appareillages de pierres quand ils existent.

En secteur UAa, les ouvertures doivent être à dominante verticale et soulignées d'un bandeau d'encadrement. Le détail de forme des baies et la modénature sont laissés à l'initiative du concepteur mais les stéréotypes modernistes sont proscrits.

Dans le reste de la zone, le détail de forme des baies et la modénature sont laissés à l'initiative du concepteur mais elles seront dans tous les cas soulignées par un cadre d'au moins 20 cm de largeur. Sont interdits les blocs de menuiseries avec volets roulants extérieurs. Des dérogations pourront être accordées si une solution architecturale pour les dissimuler est proposée.

4-3 Façades en rez-de-chaussée et vitrines de magasins

La devanture commerçante doit respecter la composition de l'immeuble, le rythme de ses parties pleines et de ses ouvertures, afin de ne pas créer de rupture entre le rez-de-chaussée et l'étage supérieur. Les rythmes des pleins et des vides des étages doivent se retrouver en rez-de-chaussée quand l'architecture du bâti le permet encore.

4-3-1 Façades

Les façades enduites devront être traitées de la même manière que le reste de l'immeuble si celui-ci est en état. La finition sera toujours talochée.

Les matériaux métalliques à surface lisse et brillante seront utilisés en petite surface uniquement.

Les couleurs vives sont autorisées en petites surfaces (liseré, volet, menuiserie, ...) mais en aucun cas sur la façade.

Les devantures commerciales seront réalisées en feuillure ou en applique.

4-3-2 Habillage des façades commerciales

Si la surface commerciale n'offre pas la même facture d'enduit que le reste de l'immeuble, l'habillage devra couvrir l'intégralité de la façade en rez-de-chaussée.

Les vitrines ne devront pas empiéter sur le domaine public. Les aménagements divers des boutiques pourront dépasser le rez-de-chaussée.

Les coffres de rideaux roulants ou de grilles devront être dissimulés.

Les stores bannes devront respecter la réglementation en vigueur. La partie basse devra être à une hauteur supérieure de 2 mètres. Leurs couleurs devront s'harmoniser avec le reste de la façade.

Les joues de banne seront autorisées du moment qu'elles n'empiètent pas sur une voie de circulation piétonne.

5- Annexes et dépendances

Les annexes et dépendances doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

6- Clôtures et abords

Les éventuelles clôtures sur rue et les éléments accessoires doivent s'inspirer des éléments correspondants des édifices voisins avec interdiction des clôtures type mur bahut surmonté d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder 2,50 mètres de hauteur.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être transparentes aux écoulements (type grillage ou haie végétale).

Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Il sera exigé :

- pour tout logement crée : 1 place par logement, pouvant être aménagée sur une parcelle à proximité de l'habitation

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le périmètre de diversité commerciale délimité au titre de l'article L123-1 7° bis du Code de l'Urbanisme

Le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions à usage commerciale, artisanale, de services, de proximité.

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et les espaces libres des parcelles privatives seront de préférence plantés.

Les haies vives composées d'essences variées en doublement de clôture seront privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de terrain.

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB désigne une zone urbaine de densité moyenne affectée principalement à une mixité d'habitat, où les constructions sont implantées en ordre discontinu. La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines.

Au sein de la zone UB sont distingués :

- **un secteur UBa** correspondant à de grands ensembles d'habitat collectif,
- **les zones inondables** résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les 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 UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- les constructions et installations, classées ou non, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- la création de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts et stockages de déchets
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

- les occupations et utilisations visées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.

Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteur UB

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'aménagement et l'extension des installations existantes, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions à usage artisanal sans possibilité de stockage d'outillage ou de matériaux à ciel ouvert

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

En secteur UBa

Sont autorisés à condition d'être incorporés aux bâtiments d'habitation, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage :

- les commerces et boutiques d'artisans dans la limite de 10 % du COS
- les bureaux dans la limite de 10 % du COS
- les services publics et privés d'accompagnement des logements.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Toute construction et installation devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure.

- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Les constructions nouvelles et les changements de destination sont admis sous réserve que :

- la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel,
- la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie, services techniques municipaux, ...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.

Les extensions et les aménagements des constructions sont admis sous réserve que la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel et que les travaux ne soient pas de nature à augmenter la vulnérabilité à l'inondation du bâtiment.

Pour toute opération de construction ou d'aménagement de construction, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau (hydrophobes). Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation.

Les matériels électriques moyenne tension devront être du type « isolation intégrale » sinon les parties sous tension de l'appareillage moyenne tension seront calées à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel.

Les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel doivent être équipées de batardeaux (dispositifs temporaires d'occultation favorisant l'étanchéité des ouvertures ou parties d'ouvertures inférieures à la cote).

Les piscines peuvent être admises au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin d'une hauteur minimale de 0,80 mètre soit mis en place.

Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement sont admises sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation.

Les opérations de déblais/remblais sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiées 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 présent règlement.

Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

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

La création d'accès directs nouveaux sur la RD 999 est interdite. Sur les autres routes, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Il sera de préférence réalisé sur la voie de moindre importance.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

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

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Il ne pourra être desservi plus de 30 logements par une voie en impasse.

Dans les opérations d'ensemble, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou vers un exutoire naturel.

En l'absence de réseau public collecteur, tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres par seconde et par hectare devra être mis place.

Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) pourront être admis, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

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.

Article UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UB

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies et 8 mètres de leur axe.

En secteur UBa

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie publique soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H$).

Exceptions

Une implantation différente peut être admise en bordure des voies de desserte interne des opérations d'ensemble si elle est justifiée par l'intérêt de la composition urbaine de l'opération.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement de l'existant.

Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur UB

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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.

En secteur UBa

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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 UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres les unes des autres. Cette distance pourra être réduite de moitié quand les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces habitables.

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- en secteur UB : 60 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération
- en secteur UBa : 40 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- secteur UB : 8 mètres à l'égout de la couverture,
- secteur UBa : 12 mètres à l'égout de la couverture, avec une tolérance de 1 mètre pour la réalisation d'un immeuble d'habitat collectif.

Les annexes indépendantes ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètres au faîtage de la construction.

En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension peut atteindre la hauteur de l'immeuble existant sous réserve de respecter ses principales caractéristiques.

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général et volumétrie

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Les constructions neuves à usage d'habitation doivent s'inspirer des volumétries locales avec une hauteur au moins égale à la largeur. Les bâtiments dont la plus grande dimension au sol dépasse 15 mètres doivent être fractionnés.

2- Adaptation au sol

La topographie naturelle du terrain doit être au maximum respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

3- Toitures

La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite dites tuiles canal ou tuiles rondes. Les tuiles claires et les tuiles plates seront interdites. Cependant les hangars pourront être couverts en éléments industrialisés de teintes s'inspirant des couleurs de l'environnement bâti.

La direction des faîtages sera parallèle à la plus grande dimension du plan. La pente des toitures (deux pentes) sera comprise entre 30% et 35%.

Dans le cas où des génoises sont exécutées, elles devront l'être suivant la technique traditionnelle régionale, à un ou deux rangs et tuiles couvrant en débord.

Les souches de cheminée seront de type traditionnel, sans éléments décoratif étranger. Les ouvrages annexes de couverture, tels que soli, abergement, etc...seront exécutés en zinc ou en plomb et devront être le plus discret possible. Les descentes d'eaux pluviales devront être réalisées en zinc. L'usage de descentes et de chéneaux en PVC est interdit.

Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les panneaux solaires ne devront pas être disposés en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

Les garages incorporés aux habitations doivent être couverts par un toit de même nature de matériau.

D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

4- Façades et percements

Les matériaux naturels doivent garder la liberté de facture des constructions anciennes existantes. Les matériaux industrialisés doivent avoir une facture très stricte et soignée leur conservant leur caractère industriel. La facture des enduits devra pallier, par sa souplesse, la rigidité des éléments industriels supports.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Les parpaings doivent être enduits et les pierres ne doivent pas être peintes. L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) est toléré sous réserve qu'ils reprennent le style de pierre et d'appareillage local. En secteur UBa, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés sont interdits.

La couleur des enduits et crépis s'inspirera des teintes naturelles du site environnant avec interdiction des couleurs vives et criardes et du blanc. La finition de surface des enduits sera de type taloché, frotté fin ou brossé.

Le détail de forme des baies et la modénature sont laissés à l'initiative du concepteur mais les ouvertures prévues avec une allège respecteront une dimension verticale (hauteur plus grande que la largeur).

Le revêtement extérieur des terrasses devra être foncé et s'inspirer des couleurs de l'environnement bâti.

Les groupes de climatisation sont interdits en façade sur rue.

4- Annexes et dépendances

Les annexes et dépendances doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

5- Clôtures et abords

La morphologie du sol doit être absolument respectée par des murets, terrasses, emmarchements qui permettent l'adaptation au sol des constructions et qui n'entravent pas le libre écoulement de l'eau dans les zones inondables.

Pour les aménagements de sols extérieurs, seront utilisés uniquement des matériaux naturels extraits sur les lieux mêmes de la construction ou tous autres matériaux qui en auraient les caractéristiques visuelles.

Les murs de soutènement en béton sont admis à condition d'être enduits ou crépis, ou doublés ou plaqués en pierre.

Les clôtures, le portail d'entrée et les piliers feront obligatoirement l'objet d'une déclaration préalable avant toute exécution.

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures anciens si le contexte du quartier le justifie.

Les murs de clôture existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique. Dans les autres cas, les murs de clôture seront enduits sur les deux faces. Les clôtures en limites séparatives seront obligatoirement constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur au sol 1,80 mètre. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être transparentes aux écoulements (type grillage ou haie végétale).

Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place par logement
- pour les activités commerciales, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants, les salles de spectacle et de réunions : une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité
- pour les activités artisanales : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Des places de stationnement pour les personnes handicapées devront être prévues en nombre suffisant suivant le type d'opération projetée.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives seront plantés.

Les haies vives composées d'essences variées en doublement de clôture seront privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de terrain.

Les opérations d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations. La superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

L'aménagement des opérations d'ensemble devra prendre en compte les plantations existantes et, de préférence, se structurer autour des plantations remarquables.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige. De même que les emplacements destinés aux poubelles et bennes de tri sélectif.

Le classement en espace boisé classé au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En secteur UB

Le COS est fixé à 1,50 pour le secteur UB situé en rive gauche de l'Arre (quartier Basses Combes).

Le COS est fixé à 0,50 pour le secteur UB situé en rive droite de l'Arre (quartier Arennes).

Le COS n'est pas limité pour les équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif (établissements d'accueil, sociaux, hospitaliers, ...).

En secteur UBa

Le COS est fixé à 0,90.

CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC désigne une zone urbaine de densité moyenne affectée principalement à un habitat individuel, où les constructions sont implantées en ordre discontinu. La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines.

Au sein de la zone UC sont distingués :

- **les zones inondables** résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les 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,
- **les zones de dangers** liés au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les périmètres de protection rapprochée de la source d'Isis** identifiés au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- toute construction et installation nouvelle, les travaux de remblais et les clôtures en dur dans une bande de :
 - 15 mètres des berges du ruisseau du Coularou,
 - 10 mètres des berges des autres ruisseaux, tel qu'apparaissant aux documents graphiques
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- les constructions et installations, classées ou non, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- la création de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts et stockages de déchets
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

- les occupations et utilisations visées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.

Dans les zones de dangers liés au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz identifiées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- Zones de dangers très graves : sont interdits les établissements recevant du public d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes
- Zones de dangers graves : sont interdits les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie

Dans les périmètres de protection rapprochée de la source d'Isis identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

▪ les occupations et utilisations du sol visées par le rapport hydrogéologique concernant les périmètres de protection rapprochée de la source d'Isis reporté en annexe du plan (*voir Annexes sanitaires*) en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.

Dans le secteur soumis à orientations d'aménagement au sens de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le quartier de Campelle (*voir Document 4 – Document d'orientations d'aménagement*) dans les conditions de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme.

Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'aménagement et l'extension des installations existantes, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions à usage artisanal sans possibilité de stockage d'outillage ou de matériaux à ciel ouvert

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Toute construction et installation devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure.

- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Les constructions nouvelles et les changements de destination sont admis sous réserve que :

- la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel,
- la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie, services techniques municipaux, ...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.

Les extensions et les aménagements des constructions sont admis sous réserve que la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel et que les travaux ne soient pas de nature à augmenter la vulnérabilité à l'inondation du bâtiment.

Pour toute opération de construction ou d'aménagement de construction, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau (hydrophobes). Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation.

Les matériels électriques moyenne tension devront être du type « isolation intégrale » sinon les parties sous tension de l'appareillage moyenne tension seront calées à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel.

Les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel doivent être équipées de batardeaux (dispositifs temporaires d'occultation favorisant l'étanchéité des ouvertures ou parties d'ouvertures inférieures à la cote).

Les piscines peuvent être admises au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin d'une hauteur minimale de 0,80 mètre soit mis en place.

Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement sont admises sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation.

Les opérations de déblais/remblais sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiées 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 présent règlement.

Dans les périmètres de protection rapprochée du captage de la source d'Isis identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone devront, le cas échéant, satisfaire aux prescriptions réglementaires définies par le rapport hydrogéologique reporté en annexe du plan (*voir Annexes sanitaires*).

Dans le secteur soumis à orientations d'aménagement au sens de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le quartier de Campelle (*voir Document 4 – Document d'orientations d'aménagement*) dans les conditions de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme.

Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

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

La création d'accès nouveaux sur la RD 999 est interdite. Sur les autres routes, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Il sera de préférence réalisé sur la voie de moindre importance.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

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

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Il ne pourra être desservi plus de 30 logements par une voie en impasse.

Dans les opérations d'ensemble, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres par seconde et par hectare.

Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) pourront être admis, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

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, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement ou à l'arrière de l'existant.

Une implantation différente peut être admise en bordure des voies de desserte interne des opérations d'ensemble si elle est justifiée par l'intérêt de la composition urbaine de l'opération.

Article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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 UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres les unes des autres. Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces habitables.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout de la couverture.

Les locaux techniques (silos, machinerie d'ascenseur, ...) ne pourront excéder 12 mètres de hauteur hors tout. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Les annexes indépendantes ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètres au faîtage de la construction.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension peut atteindre la hauteur de l'immeuble existant sous réserve de respecter ses principales caractéristiques.

En toute hypothèse, le point bas de référence pour la mesure de la hauteur est constitué par le point le plus de bas de l'implantation de la construction.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général et volumétrie

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Les bâtiments dont la plus grande dimension au sol dépasse 15 mètres doivent être fractionnés.

2- Adaptation au sol

La topographie naturelle du terrain doit être au maximum respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

3- Toitures

De préférence, les couvertures doivent être réalisées en tuiles traditionnelles type tuiles rondes ou tuiles canal, d'aspect vieilli avec débord en génoise. A défaut, les matériaux de toiture seront essentiellement la tuile. Cependant les hangars pourront être couverts en éléments industrialisés de teintes s'inspirant des couleurs de l'environnement bâti.

La direction des faîtages sera parallèle à la plus grande dimension du plan. La pente des toitures (deux pentes) sera comprise entre 30% et 35%.

Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Les toits-terrasses sont autorisés.

Les panneaux solaires ne devront pas être disposés en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

4- Façades et percements

Les matériaux naturels doivent garder la liberté de facture des constructions anciennes existantes. Les matériaux industrialisés doivent avoir une facture très stricte et soignée leur conservant leur caractère industriel. La facture des enduits devra pallier, par sa souplesse, la rigidité des éléments industriels supports.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Les parpaings doivent être enduits et les pierres ne doivent pas être peintes. L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) est toléré du moment qu'ils reprennent le style de pierre et d'appareillage local.

Le détail de forme des baies et la modénature sont laissés à l'initiative du concepteur mais les ouvertures prévues avec une allège respecteront une dimension verticale (hauteur plus grande que la largeur).

Le revêtement extérieur des terrasses devra être foncé et s'inspirer des couleurs de l'environnement bâti.

Les groupes de climatisation sont interdits en façade sur rue.

5- Annexes et dépendances

Les annexes et dépendances doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

6- Clôtures et abords

La topographie naturelle du sol doit être absolument respectée par des murets, terrasses, emmarchements qui permettent l'adaptation au sol des constructions et qui n'entravent pas le libre écoulement de l'eau.

Pour les aménagements de sols extérieurs, seront utilisés uniquement des matériaux naturels extraits sur les lieux mêmes de la construction ou tous autres matériaux qui en auraient les caractéristiques visuelles.

Les murs de soutènement en béton sont admis à condition d'être enduits ou crépis, ou doublés ou plaqués en pierre.

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures anciens si le contexte du quartier le justifie.

Les murs de clôture existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique. Dans les autres cas, les murs de clôture seront enduits sur les 2 faces. Les clôtures en limites séparatives seront obligatoirement constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur au sol 1,80 mètre. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être transparentes aux écoulements (type grillage ou haie végétale).

Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place par logement
- pour les activités commerciales, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants, les salles de spectacle et de réunions : une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité
- pour les activités artisanales : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Des places de stationnement pour les personnes handicapées devront être prévues en nombre suffisant suivant le type d'opération projetée.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de terrain.

Les opérations d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations. La superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

L'aménagement des opérations d'ensemble devra prendre en compte les plantations existantes et, de préférence, se structurer autour des plantations remarquables.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 1,50 dans l'ensemble de la zone.

CHAPITRE IV - ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD désigne une zone urbaine de densité faible affectée principalement à un habitat individuel, où les constructions sont implantées en ordre discontinu. La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines.

Au sein de la zone UD sont distingués :

- **les secteurs UDy** non raccordés au réseau d'assainissement collectif,
- **les zones inondables** résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les 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 UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- toute construction et installation nouvelle, les travaux de remblais et les clôtures en dur dans une bande de :
 - 15 mètres des berges du ruisseau du Coularou,
 - 10 mètres des berges des autres ruisseaux, tel qu'apparaissant aux documents graphiques
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- les constructions et installations, classées ou non, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- la création de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts et stockages de déchets
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

- les occupations et utilisations visées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.

Article UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'aménagement et l'extension des installations existantes, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions à usage artisanal sans possibilité de stockage d'outillage ou de matériaux à ciel ouvert

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

Dans les zones inondables

- o Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Toute construction et installation devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure.

- o Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Les constructions nouvelles et les changements de destination sont admis sous réserve que :

- la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel,
- la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie, services techniques municipaux, ...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.

Les extensions et les aménagements des constructions sont admis sous réserve que la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel et que les travaux ne soient pas de nature à augmenter la vulnérabilité à l'inondation du bâtiment.

Pour toute opération de construction ou d'aménagement de construction, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau (hydrophobes). Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation.

Les matériels électriques moyenne tension devront être du type « isolation intégrale » sinon les parties sous tension de l'appareillage moyenne tension seront calées à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel.

Les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel doivent être équipées de batardeaux (dispositifs temporaires d'occultation favorisant l'étanchéité des ouvertures ou parties d'ouvertures inférieures à la cote).

Les piscines peuvent être admises au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin d'une hauteur minimale de 0,80 mètre soit mis en place.

Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement sont admises sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation.

Les opérations de déblais/remblais sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiées 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 présent règlement.

Article UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie. Leur pente ne devra pas excéder 15 %.

La création d'accès directs nouveaux sur la RD 999 est interdite. Sur les autres routes, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Il sera de préférence réalisé sur la voie de moindre importance.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

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

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Il ne pourra être desservi plus de 30 logements par une voie en impasse.

Dans les opérations d'ensemble, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

Article UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

En secteurs UD :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

En secteurs UDy :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire devra être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. Des dispositifs d'assainissement non collectif regroupé à l'échelle des hameaux, d'opérations ou d'îlots seront utilement mis en œuvre. L'évacuation directe sans traitement préalable conforme à la réglementation sanitaire en vigueur des eaux usées dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres par seconde et par hectare.

Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) pourront être admis, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

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, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteurs UDy :

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 sanitaire en vigueur.

Article UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement ou à l'arrière de l'existant.

Une implantation différente peut être admise en bordure des voies de desserte interne des opérations d'ensemble si elle est justifiée par l'intérêt de la composition urbaine de l'opération.

Article UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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 UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres les unes des autres. Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces habitables.

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la couverture dans la limite de deux niveaux (R+1).

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension peut atteindre la hauteur de l'immeuble existant sous réserve de respecter ses principales caractéristiques.

Les annexes indépendantes ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètres au faîtage de la construction.

En toute hypothèse, le point bas de référence pour la mesure de la hauteur est constitué par le point le plus bas de l'implantation de la construction.

Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2- Volumétrie et adaptation au terrain

Les bâtiments dont la plus grande dimension excède 15 mètres au sol doivent être fractionnés.

La topographie naturelle du terrain doit être au maximum respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

3- Toitures

De préférence, les couvertures doivent être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal avec débord en génoise. A défaut, les matériaux de toiture seront essentiellement la tuile, cependant les hangars pourront être couverts en éléments industrialisés de teintes s'inspirant des couleurs de l'environnement bâti.

La direction des faîtages sera parallèle à la plus grande dimension du plan. La pente des toitures (deux pentes) sera comprise entre 30% et 35%.

Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Le revêtement extérieur des terrasses devra être foncé et s'inspirer des couleurs de l'environnement bâti.

Les panneaux solaires ne devront pas être disposés en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

4- Façades et percements

Les matériaux naturels doivent garder la liberté de facture des constructions anciennes existantes. Les matériaux industrialisés doivent avoir une facture très stricte et soignée leur conservant leur caractère

industriel. La facture des enduits devra pallier, par sa souplesse, la rigidité des éléments industriels supports.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Les parpaings doivent être enduits et les pierres ne doivent pas être peintes. L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) est toléré du moment qu'ils reprennent le style de pierre et d'appareillage local.

Le détail de forme des baies et la modénature sont laissés à l'initiative du concepteur mais les ouvertures prévues avec une allège respecteront une dimension verticale (hauteur plus grande que la largeur).

Les groupes de climatisation sont interdits en façade sur rue.

5- Annexes et dépendances

Les annexes et dépendances doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

6- Clôtures et abords

La morphologie du sol doit être absolument respectée par des murets, terrasses, emmarchements qui permettent l'adaptation au sol des constructions et qui n'entravent pas le libre écoulement de l'eau dans les zones inondables.

Pour les aménagements de sols extérieurs, seront utilisés uniquement des matériaux naturels extraits sur les lieux mêmes de la construction ou tous autres matériaux qui en auraient les caractéristiques visuelles.

Les murs de soutènement en béton sont admis à condition d'être enduits ou crépis.

Les clôtures, le portail d'entrée et les piliers feront obligatoirement l'objet d'une déclaration préalable avant toute exécution.

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures anciens si le contexte du quartier le justifie.

Les murs de clôture existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique. Dans les autres cas, les murs de clôture seront enduits sur les 2 faces. Les clôtures en limites séparatives seront obligatoirement constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur au sol 1,80 mètre. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être transparentes aux écoulements (type grillage ou haie végétale).

Article UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place par logement
- pour les activités commerciales, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants, les salles de spectacle et de réunions : une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité
- pour les activités artisanales : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Des places de stationnement pour les personnes handicapées devront être prévues en nombre suffisant suivant le type d'opération projetée.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsqu'il n'y a pas de changement de destination et que la surface hors œuvre nette de la construction reste inchangée.

Article UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de terrain.

Les opérations d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations.

La superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

L'aménagement des opérations d'ensemble devra prendre en compte les plantations existantes et, de préférence, se structurer autour des plantations remarquables.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

Le classement en espace boisé classé au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,15.

CHAPITRE V - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs équipés de la commune réservés à l'implantation d'activités économiques (industrie, artisanat, commerce, services, bureaux, hôtellerie, ...).

Au sein de la zone UE sont distingués :

- **les zones inondables** résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les zones de dangers** liés au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les 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 UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- toute construction et installation nouvelle, les travaux de remblais et les clôtures en dur dans une bande de :
 - 15 mètres des berges du ruisseau du Coularou,
 - 10 mètres des berges des autres ruisseaux, tel qu'apparaissant aux documents graphiques
- les constructions nouvelles à usage d'habitation et l'extension de celles existantes
- les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- la création de parcs d'attractions et de golfs
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières

Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

- les occupations et utilisations visées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.

Dans les zones de dangers liés au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz identifiées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- Zones de dangers très graves : sont interdits les établissements recevant du public d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes
- Zones de dangers graves : sont interdits les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie

Article UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de conditionnements et d'inertes nécessaires aux activités admises sur la zone sont admis dans les conditions de l'article UE 13.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Toute construction et installation devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure.

- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Les constructions nouvelles et les changements de destination sont admis sous réserve que :

- la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel,
- la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie, services techniques municipaux, ...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.

Les extensions et les aménagements des constructions sont admis sous réserve que la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel et que les travaux ne soient pas de nature à augmenter la vulnérabilité à l'inondation du bâtiment.

Pour toute opération de construction ou d'aménagement de construction, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau (hydrophobes). Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation.

Les matériels électriques moyenne tension devront être du type « isolation intégrale » sinon les parties sous tension de l'appareillage moyenne tension seront calées à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel.

Les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel doivent être équipées de batardeaux (dispositifs temporaires d'occultation favorisant l'étanchéité des ouvertures ou parties d'ouvertures inférieures à la cote).

Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement sont admises sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation.

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de conditionnements et d'inertes nécessaires aux activités admises sur la zone sont autorisés dans les conditions de l'article UE 13 et sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue.

Les opérations de déblais/remblais sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiées 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 présent règlement.

Article UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

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

La création d'accès directs nouveaux sur la RD 999 est interdite. Sur les autres routes, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation...), les accès existants seront aménagés en priorité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Il sera de préférence réalisé sur la voie de moindre importance.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

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

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour (rayon minimum de giration de 12 mètres).

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres par seconde et par hectare.

Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) pourront être admis, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

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 en souterrain.

L'alimentation aérienne sur les poteaux et consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est techniquement possible.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies et 10 mètres de leur axe.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement ou à l'arrière de l'existant.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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 MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout de la couverture.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension peut atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

En toute hypothèse, le point bas de référence pour la mesure de la hauteur est constitué par le point le plus de bas de l'implantation de la construction.

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Pour les locaux et équipements techniques, les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

2- Volumétrie

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Il pourra être exigé de morceler les bâtiments de fort volume et de les intégrer au paysage en aménageant des écrans de verdure.

3- Façades

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux réverbérants comme parements extérieurs ; ils devront être laqués de couleur en accord avec l'environnement,
- l'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués sans parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment et blocs de panneaux de béton cellulaire.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il pourra être exigé une animation des façades latérales afin d'éviter les effets de masse.

4- Toitures

Les matériaux de couverture éléments industrialisés seront colorés en rapport avec les bardages et les enduits.

5- Clôtures

Les clôtures sur rue seront en maçonnerie pleine, en grillage léger doublé d'une haie végétale vive ou en bois ou en treillis de bois.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être transparentes aux écoulements (type grillage ou haie végétale).

Article UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Il sera exigé :

- pour les activités commerciales, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité
- pour les activités artisanales et industrielles : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité

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

A ces places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et autres véhicules utilitaires.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Des places de stationnement pour les personnes handicapées devront être prévues en nombre suffisant suivant le type d'opération projetée.

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les surfaces libres de toute construction ou stationnement doivent recevoir un traitement végétal avec des plantations d'arbres correspondant aux essences locales. Ces surfaces doivent couvrir un minimum de 10 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de terrain.

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau végétal dense constitué d'essences à feuillage persistant. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

Le classement en espace boisé classé au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,80.

CHAPITRE VI - ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond aux secteurs équipés de la commune dédiés aux équipements publics, de services publics et d'intérêt collectif, aux équipements et à des établissements administratifs, sanitaires, sociaux, scolaires, culturels, sportifs ou de loisirs.

Au sein de la zone UP sont distingués :

- **un secteur UPa** spécialement voué à l'accueil d'un centre d'exploitation des routes départementales,
- **les zones inondables** résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les 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,
- **le périmètre sanitaire *non aedificandi*** d'un rayon de 100 mètres autour de la station d'épuration délimité au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

Article UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- toute construction et installation nouvelle, les travaux de remblais et les clôtures en dur dans une bande de :
 - 15 mètres des berges du ruisseau du Coularou,
 - 10 mètres des berges des autres ruisseaux, tel qu'apparaissant aux documents graphiques
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article UP 2
- les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage commercial, de bureaux et de services autres que celles admises sous conditions à l'article UP 2
- les bâtiments agricoles et d'élevage excepté ceux liés aux jardins familiaux
- la création et l'extension des terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les dépôts et stockage de déchets et de matériaux de toute nature
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

En secteur UPa

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 2 ci-après

Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

- les occupations et utilisations visées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.

Dans le périmètre sanitaire de la station d'épuration identifié aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- toute occupation et utilisation du sol autre que celles liées ou nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration

Article UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteur UP

Sont admises les constructions à usage commercial, de bureaux et de services présentant un lien fonctionnel avec les équipements admis sur la zone ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements admis sur la zone, sous réserve :

- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux équipements auxquels elles se rapportent
- et que leur surface n'excède pas celle affectée aux équipements auxquels elles se rapportent.

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où elles présentent un lien fonctionnel avec les équipements admis sur la zone ou qu'elles constituent elles-mêmes l'équipement.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

En secteur UPa

Seules sont admises les constructions, installations, classées ou non, équipements et aménagements liés ou nécessaires à la réalisation, au fonctionnement, à la direction et à la gestion quotidienne du centre d'exploitation des routes départementales. Les logements de service ne pourront excéder une surface hors œuvre nette de 200 m².

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone ou à la mise en œuvre du projet de déviation de la RD 999.

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Toute construction et installation devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure.

- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Les constructions nouvelles et les changements de destination sont admis sous réserve que :

- la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel,
- la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie, services techniques municipaux, ...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.

Les extensions et les aménagements des constructions sont admis sous réserve que la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel et que les travaux ne soient pas de nature à augmenter la vulnérabilité à l'inondation du bâtiment.

Pour toute opération de construction ou d'aménagement de construction, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau (hydrophobes). Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation.

Les matériels électriques moyenne tension devront être du type « isolation intégrale » sinon les parties sous tension de l'appareillage moyenne tension seront calées à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel.

Les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel doivent être équipées de batardeaux (dispositifs temporaires d'occultation favorisant l'étanchéité des ouvertures ou parties d'ouvertures inférieures à la cote).

Les piscines peuvent être admises au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin d'une hauteur minimale de 0,80 mètre soit mis en place.

Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement sont admises sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation.

Les opérations de déblais/remblais sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiées 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 présent règlement.

Article UP 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

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

La création d'accès directs nouveaux sur la RD 999 est interdite, sauf en secteur UPa où un accès unique pourra être admis. Sur les autres routes, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Il sera de préférence réalisé sur la voie de moindre importance.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

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

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres par seconde et par hectare.

4- Electricité et télécommunications

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 en souterrain.

Article UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies.

Les installations et équipements publics liés à l'exploitation de la route ne sont pas soumis aux marges de recul indiquées à l'alinéa précédent ni aux documents graphiques, en particulier pour le secteur UPa.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement ou à l'arrière de l'existant.

Article UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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 UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres les unes des autres.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces habitables.

Article UP 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des équipements publics, de services publics et d'intérêt collectif ne peut excéder 10 mètres à l'égout de la couverture, à l'exception des antennes de télécommunication dont la hauteur n'est pas limitée.

La hauteur maximale des autres constructions admises sur la zone (logements, commerces, bureaux et services) ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la couverture, dans la limite de deux niveaux (R+1).

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension peut atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

En toute hypothèse, le point bas de référence pour la mesure de la hauteur est constitué par le point le plus de bas de l'implantation de la construction.

Article UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2-Toitures

Les matériaux de toiture seront essentiellement la tuile, cependant d'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'intégration ou de nécessité architecturale.

La direction des faîtages sera parallèle à la plus grande dimension du plan. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les panneaux solaires ne devront pas être disposés en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

3- Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux réverbérants comme parements extérieurs ; ils devront être laqués de couleur en accord avec l'environnement,
- l'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués sans parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, blocs de panneaux de béton cellulaire.

4- Clôtures

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être transparentes aux écoulements (type grillage ou haie végétale).

Article UP 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- pour les activités commerciales, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants, les salles de spectacle et de réunions : une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Des places de stationnement pour les personnes handicapées devront être prévues en nombre suffisant suivant le type d'opération projetée.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsqu'il n'y a pas de changement de destination et que la surface hors œuvre nette de la construction reste inchangée.

Article UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les surfaces libres de toute construction ou stationnement doivent recevoir un traitement végétal avec des plantations d'arbres correspondant aux essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction ou stationnement doivent recevoir un traitement végétal avec des plantations d'arbres correspondant aux essences locales. Ces surfaces doivent couvrir un minimum de 10 % de la surface du terrain.

Article UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 1,50.

CHAPITRE VII - ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT correspond aux secteurs équipés de la commune réservés à des équipements de loisirs et touristiques.

Au sein de la zone UT sont distingués :

- **les zones inondables** résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les 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 UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- toute construction et installation nouvelle, les travaux de remblais et les clôtures en dur dans une bande de :
 - 15 mètres des berges du ruisseau du Coularou,
 - 10 mètres des berges des autres ruisseaux, tel qu'apparaissant aux documents graphiques
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article UT 2
- les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage commercial, de bureaux et de services autres que celles admises sous conditions à l'article UT 2
- les bâtiments agricoles et d'élevage
- les constructions et installations, classées ou non, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les dépôts et stockage de déchets et de matériaux de toute nature
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure
- les occupations et utilisations visées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.
- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure
- la création de nouveaux campings ou de parcs résidentiels de loisirs
- les extensions ou augmentation de la capacité d'accueil des campings existants
- la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires, ...) dépassant 100 m² d'emprise au sol

Article UT 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions à usage commercial, de bureaux et de service présentant un lien fonctionnel avec les activités admises sur la zone ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements admis sur la zone, sous réserve :

- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux équipements auxquels elles se rapportent
- et que leur surface n'excède pas celle affectée aux activités auxquelles elles se rapportent
- dans la limite d'une surface de vente ou habitable de 200 m².

Les terrains de camping et de caravanage sont limités à 200 emplacements ou 60 installations à l'hectare.

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où elles présentent un lien fonctionnel avec les occupations admises sur la zone.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Toute construction et installation devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure.

- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Les constructions nouvelles et les changements de destination sont admis sous réserve que :

- la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel,
- la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie, services techniques municipaux, ...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.

Les extensions et les aménagements des constructions sont admis sous réserve que la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel et que les travaux ne soient pas de nature à augmenter la vulnérabilité à l'inondation du bâtiment.

Pour toute opération de construction ou d'aménagement de construction, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau (hydrophobes). Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation.

Les matériels électriques moyenne tension devront être du type « isolation intégrale » sinon les parties sous tension de l'appareillage moyenne tension seront calées à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel.

Les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel doivent être équipées de batardeaux (dispositifs temporaires d'occultation favorisant l'étanchéité des ouvertures ou parties d'ouvertures inférieures à la cote).

Les piscines peuvent être admises au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin d'une hauteur minimale de 0,80 mètre soit mis en place.

Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement sont admises sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation.

Les opérations de déblais/remblais sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiées 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 présent règlement.

Dans le secteur soumis à orientations d'aménagement au sens de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur du camping (voir Document 4 – Document d'orientations d'aménagement) dans les conditions de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme. En particulier, elle devra respecter les emprises *non aedificandi* définies par le schéma de principe pour la prise en compte du risque d'incendie de forêt.

Article UT 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

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

La création d'accès directs nouveaux sur la RD 999 est interdite. Sur les autres routes, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Il sera de préférence réalisé sur la voie de moindre importance.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

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

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UT 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres par seconde et par hectare.

Des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) pourront être admis, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

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 en souterrain.

Article UT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement ou à l'arrière de l'existant.

Article UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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 UT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UT 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UT 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la couverture, dans la limite de deux niveaux (R+1).

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension peut atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

En toute hypothèse, le point bas de référence pour la mesure de la hauteur est constitué par le point le plus de bas de l'implantation de la construction.

Article UT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2- Toitures

Les matériaux de toiture seront essentiellement la tuile, cependant d'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'intégration ou de nécessité architecturale.

La direction des faitages sera parallèle à la plus grande dimension du plan. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les panneaux solaires ne devront pas être disposés en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

3- Façades et percements

L'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine. L'architecture et le volume général des bâtiments restaurés devront être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment initial.

Les matériaux naturels doivent garder la liberté de facture des constructions anciennes existantes. Les matériaux industrialisés doivent avoir une facture très stricte et soignée leur conservant leur caractère industriel. La facture des enduits devra pallier, par sa souplesse, la rigidité des éléments industriels supports.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Les parpaings doivent être enduits et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les constructions neuves à usage d'habitation doivent s'inspirer des volumétries locales avec une hauteur au moins égale à la largeur.

Les coffres de climatisation sont interdits en façade sur rue.

4- Annexes et dépendances

Les annexes et dépendances doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

5- Clôtures et abords

La morphologie du sol doit être absolument respectée par des murets, terrasses, emmarchements qui permettent l'adaptation au sol des constructions et qui n'entravent pas le libre écoulement de l'eau.

Pour les aménagements de sols extérieurs, seront utilisés uniquement des matériaux naturels. Le traitement visuel des sols est obligatoire dans toutes les installations de loisirs. Les murs de soutènement en béton sont admis à condition d'être enduits ou crépis.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être transparentes aux écoulements (type grillage ou haie végétale).

Article UT 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- pour les activités commerciales, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants, les salles de spectacle et de réunions : une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Des places de stationnement pour les personnes handicapées devront être prévues en nombre suffisant suivant le type d'opération projetée.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsqu'il n'y a pas de changement de destination et que la surface hors œuvre nette de la construction reste inchangée.

Article UT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les surfaces libres de toute construction ou stationnement doivent recevoir un traitement végétal avec des plantations d'arbres correspondant aux essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de terrain.

Article UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,10.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE UNIQUE - ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond aux secteurs non équipés destinés à accueillir un habitat de densité moyenne soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Au sein de la zone AU est distingué :

- le secteur AUy d'assainissement non collectif.

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- les constructions et installations, classées ou non, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- la création de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts et stockages de déchets
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Principe général

L'urbanisation de la zone pourra se réaliser :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur de Valamont (*voir Document 4 – Document d'orientations d'aménagement*) dans les conditions de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme. En particulier, les constructions devront s'implanter dans les emprises constructibles définies par le schéma de principe d'implantation.

2- Conditions particulières

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer

des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'aménagement et l'extension des installations existantes, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions à usage artisanal sans possibilité de stockage d'outillage ou de matériaux à ciel ouvert

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Il sera de préférence réalisé sur la voie de moindre importance.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

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

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

En secteur AU :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

En secteur AUy :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire devra être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. Des dispositifs d'assainissement non collectif regroupé à l'échelle des hameaux, d'opérations ou d'îlots seront utilement mis en œuvre. L'évacuation directe sans traitement préalable conforme à la réglementation sanitaire en vigueur des eaux usées dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres par seconde et par hectare.

Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) pourront être admis, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

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 en souterrain.

Article AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur AUy :

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 sanitaire en vigueur.

Article AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies.

Une implantation différente peut être admise en bordure des voies de desserte interne des opérations d'ensemble si elle est justifiée par l'intérêt de la composition urbaine de l'opération.

Article AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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 AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres les unes des autres. Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces habitables.

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout de la couverture.

Les annexes indépendantes ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètres au faîtage de la construction.

En toute hypothèse, le point bas de référence pour la mesure de la hauteur est constitué par le point le plus de bas de l'implantation de la construction.

Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2- Volumétrie et adaptation au terrain

Les bâtiments dont la plus grande dimension excède 15 mètres au sol doivent être fractionnés.

En secteur AU de Valamont, les bâtiments devront être implantés en partie haute des terrains, comme indiqué au schéma des orientations d'aménagement (*voir Document 4 – Document d'orientations d'aménagement*).

En toute hypothèse, la topographie naturelle du terrain doit être au maximum respectée pour minimiser les travaux de déblais et remblais.

3- Toitures

De préférence, les couvertures doivent être réalisées en tuiles traditionnelles type cathédrale, tuiles rondes ou tuiles canal, d'aspect vieilli à dominante orange avec débord en génoise. A défaut, les matériaux de toiture seront essentiellement la tuile, cependant les hangars pourront être couverts en éléments industrialisés colorés.

La direction des faîtages sera parallèle à la plus grande dimension du plan. La pente des toitures (deux pentes) sera comprise entre 30% et 35%.

Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Les toits-terrasses sont autorisés.

Le revêtement extérieur des terrasses devra être foncé et s'inspirer des couleurs de l'environnement bâti.

Les panneaux solaires ne devront pas être disposés en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

4- Façades et percements

L'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine. L'architecture et le volume général des bâtiments restaurés devront être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment initial.

Les matériaux naturels doivent garder la liberté de facture des constructions anciennes existantes. Les matériaux industrialisés doivent avoir une facture très stricte et soignée leur conservant leur caractère industriel. La facture des enduits devra pallier, par sa souplesse, la rigidité des éléments industriels supports.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Les parpaings doivent être enduits et les pierres ne doivent pas être peintes. L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) est toléré du moment qu'ils reprennent le style de pierre et d'appareillage local.

Les constructions neuves à usage d'habitation doivent s'inspirer des volumétries locales avec une hauteur au moins égale à la largeur. Les bâtiments dont la plus grande dimension au sol dépasse 15 mètres doivent être fractionnés.

Le détail de forme des baies et la modénature sont laissés à l'initiative du concepteur mais les ouvertures prévues avec une allège respecteront une dimension verticale (hauteur plus grande que la largeur).

Les groupes de climatisation sont interdits en façade sur rue.

5- Annexes et dépendances

Les annexes et dépendances doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

6- Clôtures et abords

La topographie naturelle du sol doit être absolument respectée par des murets, terrasses, emmarchements qui permettent l'adaptation au sol des constructions et qui n'entravent pas le libre écoulement de l'eau.

Pour les aménagements de sols extérieurs, seront utilisés uniquement des matériaux naturels extraits sur les lieux mêmes de la construction ou tous autres matériaux qui en auraient les caractéristiques visuelles.

Les murs de soutènement en béton sont admis à condition d'être enduits ou crépis, ou doublés ou plaqués en pierre.

Les clôtures, le portail d'entrée et les piliers feront obligatoirement l'objet d'une déclaration préalable avant toute exécution au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures anciens si le contexte du quartier le justifie.

Les murs de clôture existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique. Dans les autres cas, les murs de clôture seront enduits sur les 2 faces. Les clôtures en limites séparatives seront obligatoirement constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur au sol 1,80 mètre. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Article AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Il sera exigé :

- pour les habitations : 2 places par logement

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

Des places de stationnement pour les personnes handicapées devront être prévues en nombre suffisant suivant le type d'opération projetée.

Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de terrain.

Les opérations d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations. La superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

L'aménagement des opérations d'ensemble devra prendre en compte les plantations existantes et, de préférence, se structurer autour des plantations remarquables.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,50.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A1 correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles.

Au sein de la zone A1 sont distingués :

- **les zones inondables** résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les 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,
- **le périmètre sanitaire *non aedificandi*** d'un rayon de 100 mètres autour de la station d'épuration délimité au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

Article A1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- toute occupation et utilisation du sol non nécessaire à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif
- toute construction et installation nouvelle, les travaux de remblais et les clôtures en dur dans une bande de :
 - 15 mètres des berges du ruisseau du Coularou,
 - 10 mètres des berges des autres ruisseaux, tel qu'apparaissant aux documents graphiques

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure
- les occupations et utilisations visées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.
- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure
- les bâtiments de stockage et d'élevage d'une emprise au sol supérieure à 600 m²
- les bâtiments nouveaux à usage d'habitation et d'activité dans le prolongement de l'activité agricole
- l'extension de plus de 20 m² des habitations existantes
- l'extension de plus de 20 % de l'emprise au sol des activités dans le prolongement de l'activité agricole
- la reconstruction des bâtiments sinistrés lorsque la cause du sinistre est l'inondation
- les serres

Dans le périmètre sanitaire de la station d'épuration identifié aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- toute construction et installation non mentionnée à l'article A1 2 ci-après

Article A1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

Sont admises sous conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole (tels que hangars, bâtiments techniques, de stockage, d'élevage, serres de production, ...)
- sous réserve d'une implantation dans un rayon maximum de 80 mètres autour des bâtiments agricoles :
 - les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel attaché à l'exploitation, dans la limite d'une SHON totale de 250 m² par exploitation
 - les constructions nécessaires à la vente, à l'exposition et à la dégustation des produits de l'exploitation
 - les constructions et aménagements nécessaires à une activité d'agritourisme présentant un lien fonctionnel direct avec l'exploitation, telles que le camping à la ferme et les fermes auberges
- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels s'ils ne peuvent être réalisés dans une autre zone
- les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires aux besoins de l'agriculture ou à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Toute construction et installation devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure.

- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Les constructions nouvelles sont admis sous réserve que la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel,

Les extensions et les aménagements des constructions sont admis sous réserve que la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel et que les travaux ne soient pas de nature à augmenter la vulnérabilité à l'inondation du bâtiment.

Les serres nécessaires à l'activité agricole sont admises sous réserve que la plus grande dimension soit dans le sens du courant et d'être pourvues de dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres en cas de crue.

Pour toute opération de construction ou d'aménagement de construction, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau (hydrophobes). Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation.

Les matériels électriques moyenne tension devront être du type « isolation intégrale » sinon les parties sous tension de l'appareillage moyenne tension seront calées à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel.

Les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel doivent être équipées de batardeaux (dispositifs temporaires d'occultation favorisant l'étanchéité des ouvertures ou parties d'ouvertures inférieures à la cote).

Les piscines peuvent être admises au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin d'une hauteur minimale de 0,80 mètre soit mis en place.

Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement sont admises sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation.

Les opérations de déblais/remblais sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiées 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 présent règlement.

Dans le périmètre sanitaire de la station d'épuration identifié aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Seules pourront être admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la station d'épuration.

Article A1 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

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

La création d'accès directs nouveaux sur la RD 999 est interdite. Sur les autres routes, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Il sera de préférence réalisé sur la voie de moindre importance.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

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

Article A1 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes. A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

2- Eaux usées

A défaut de réseau public, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation directe des effluents domestiques et agricoles dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fosses est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles devront être épurées par des dispositifs de traitement conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

3- Eaux pluviales

Le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

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, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article A1 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser, le cas échéant, un dispositif d'assainissement autonome dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article A1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des voies.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement ou à l'arrière de l'existant.

Article A1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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 A1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article A1 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 10 mètres au faîtage, excepté pour les installations agricoles dont les impératifs techniques exigent une hauteur supérieure au maximum indiqué (silos, réservoirs, ...) qui pourront atteindre 25 mètres au point culminant.

La hauteur des autres constructions (notamment les constructions à usage d'habitation admises sur la zone) ne pourra excéder 8 mètres au faîtage, dans la limite de deux niveaux (R+1).

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant sous réserve de respecter ses principales caractéristiques.

En toute hypothèse, le point bas de référence pour la mesure de la hauteur est constitué par le point le plus de bas de l'implantation de la construction.

Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

Article A1 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I- DISPOSITIONS GENERALES

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

La topographie naturelle du sol devra être respectée par des murets, terrasses, emmarchements qui permettent l'adaptation au sol des constructions et n'entravent pas le libre écoulement de l'eau. Les traversiers en pierre existants devront être, dans la mesure du possible, maintenus et entretenus.

Pour les aménagements de sols extérieurs, seront utilisés uniquement des matériaux naturels extraits sur les lieux mêmes de la construction ou tout autre matériau qui en aurait les caractéristiques visuelles.

Les murs de soutènement en béton sont admis à condition d'être enduits ou crépis.

II – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BÂTIMENTS AGRICOLES

Les constructions et notamment les hangars devront présenter une mise en œuvre de matériaux simples tels que pierres, briques ou parpaings enduits teintés, bardage bois, ... Elles ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Sont interdits :

- les plaques galvanisées brutes en façade comme en couverture
- les parements métalliques et plastiques, sauf en cas d'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les toitures pourront être couvertes de matériaux industrialisés divers ou en tuile couleur terre cuite.

Les bâtiments agricoles excédant 30 mètres de longueur au sol devront être sectionnés. Ils devront présenter une animation de leur façade ou des alignements différents.

III – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

1- Toitures

De préférence, les couvertures doivent être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal avec débord en génoise. A défaut, les matériaux de toiture seront la tuile d'aspect vieilli ou les bardeaux de tonalité brune.

La direction des faîtages sera parallèle à la plus grande dimension du plan. La pente des toitures (deux pentes) sera comprise entre 30% et 35%.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les panneaux solaires ne devront pas être disposés en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

2- Façades et percements

Les matériaux naturels doivent garder la liberté de facture des constructions anciennes existantes. Les matériaux industrialisés doivent avoir une facture très stricte et soignée leur conservant leur caractère industriel. La facture des enduits devra pallier, par sa souplesse, la rigidité des éléments industriels supports.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Les parpaings doivent être enduits et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les constructions neuves à usage d'habitation doivent s'inspirer des volumétries locales avec une hauteur au moins égale à la largeur.

Le détail de forme des baies et la modénature sont laissés à l'initiative du concepteur mais les ouvertures prévues avec une allège respecteront une dimension verticale (hauteur plus grande que la largeur).

3- Annexes et dépendances

Les annexes et dépendances doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

4- Clôtures et abords

Les clôtures associées aux habitations seront d'un style simple. Il est recommandé que les clôtures soient réalisées soit par une mise en œuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité avoisinantes afin de s'harmoniser au mieux avec celles-ci.

Leur hauteur ne pourra excéder 1,50 mètre au sol.

Les clôtures grillagées éventuelles seront systématiquement doublées de haies vives composées d'essences locales et reprendront si possible la trame des haies bocagères typiques.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être transparentes aux écoulements (type grillage ou haie végétale).

Article A1 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A1 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences végétales adaptées au climat local.

L'aménagement d'écrans de verdure devra permettre de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts, en vue d'une meilleure intégration au site.

Article A1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE A2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A2 correspond aux espaces agricoles bénéficiant d'une protection renforcée pour préserver le potentiel agronomique et le paysage agricole.

Au sein de la zone A2 sont distingués :

- **les zones inondables** résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les secteurs présentant un risque lié au sous-sol**, identifiés au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.
- **les 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,
- **les zones de dangers** liés au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **le périmètre sanitaire *non aedificandi*** d'un rayon de 100 mètres autour de la station d'épuration délimité au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,

Article A2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article A2 2 ci-après
- toute construction et installation nouvelle, les travaux de remblais et les clôtures en dur dans une bande de :
 - 15 mètres des berges du ruisseau du Coularou,
 - 10 mètres des berges des autres ruisseaux, tel qu'apparaissant aux documents graphiques

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure
- les occupations et utilisations visées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.
- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure
- la reconstruction des bâtiments sinistrés lorsque la cause du sinistre est l'inondation.

Dans les secteurs présentant un risque lié au sous-sol identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- toute construction, de quelque nature que ce soit

Dans les zones de dangers liés au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz identifiées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- toute construction, de quelque nature que ce soit

Dans le périmètre sanitaire de la station d'épuration identifié aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- toute construction et installation non mentionnée à l'article A2 2 ci-après

Article A2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, classées ou non, et aménagement nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels s'ils ne peuvent être réalisés dans une autre zone
- les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone ou à la mise en œuvre du projet de déviation de la RD 999.

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Toute construction et installation devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure.

- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Les matériels électriques moyenne tension devront être du type « isolation intégrale » sinon les parties sous tension de l'appareillage moyenne tension seront calées à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel.

Les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel doivent être équipées de batardeaux (dispositifs temporaires d'occultation favorisant l'étanchéité des ouvertures ou parties d'ouvertures inférieures à la cote).

Les opérations de déblais/remblais sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiées 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 présent règlement.

Dans le périmètre sanitaire de la station d'épuration identifié aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Seules pourront être admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la station d'épuration.

Article A2 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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

La création d'accès directs nouveaux sur la RD 999 est interdite. Sur les autres routes, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Il sera de préférence réalisé sur la voie de moindre importance.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article A2 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes. A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

2- Eaux usées

A défaut de réseau public, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation directe des effluents domestiques et agricoles dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fosses est interdite.

3- Eaux pluviales

Le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

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, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article A2 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser, le cas échéant, un dispositif d'assainissement autonome dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article A2 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des voies.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement ou à l'arrière de l'existant.

Article A2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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 A2 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article A2 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A2 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres au faîtage sauf nécessité technique liée à la nature de la construction.

Article A2 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les locaux et équipements techniques, les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Sont interdits en façade :

- l'emploi de matériaux réverbérants comme parements extérieurs ; ils devront être laqués de couleur en accord avec l'environnement,
- l'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués sans parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment et blocs de panneaux de béton cellulaire.

Les matériaux de couverture éléments industrialisés seront colorés en rapport avec les bardages et les enduits.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être transparentes aux écoulements (type grillage ou haie végétale).

Article A2 12 – STATIONNEMENT DES VEHIULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A2 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences végétales adaptées au climat local.

Article A2 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE V
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui les composent.

Au sein de la zone N sont distingués :

- **les secteurs Nh** de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises sous conditions,
- **les zones inondables** résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les secteurs présentant un risque lié au sous-sol**, identifiés au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les 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,
- **les zones de dangers** liés au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les périmètres de protection rapprochée de la source d'Isis** identifiés au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **le périmètre sanitaire *non aedificandi*** d'un rayon de 100 mètres autour de la station d'épuration délimité au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article N 2 ci-après
- toute construction et installation nouvelle, les travaux de remblais et les clôtures en dur dans une bande de :
 - 15 mètres des berges du ruisseau du Coularou,
 - 10 mètres des berges des autres ruisseaux, tel qu'apparaissant aux documents graphiques

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure
- les occupations et utilisations visées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.
- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure
- l'extension de plus de 20 m² des habitations existantes
- l'extension de plus de 20 % de l'emprise au sol des autres constructions
- la reconstruction des bâtiments sinistrés lorsque la cause du sinistre est l'inondation

Dans les secteurs présentant un risque lié au sous-sol identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- toute construction, de quelque nature que ce soit

Dans les zones de dangers liés au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz identifiées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- toute construction, de quelque nature que ce soit

Dans les périmètres de protection rapprochée de la source d'Isis identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- les occupations et utilisations du sol visées par le rapport hydrogéologique concernant les périmètres de protection rapprochée de la source d'Isis reporté en annexe du plan (*voir Annexes sanitaires*) en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone

Dans le périmètre sanitaire de la station d'épuration identifié aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- toute construction et installation non mentionnée à l'article N 2 ci-après

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteurs N

- les constructions, installations, classées ou non, et aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels s'ils ne peuvent être réalisés dans une autre zone
- les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone

En secteurs Nh

Peuvent être admises, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- l'extension en continuité des constructions, dans la limite de 50 m² de SHON et de 250 m² de SHON totale, sous réserve de respecter les caractéristiques principales du bâtiment
- les changements de destination des constructions sous réserve que :
 - le bâtiment ait conservé l'essentiel de ses murs porteurs
 - le bâtiment ait une emprise au sol au moins égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer une surface de plancher habitable
 - et sous réserve que :
 - les travaux entrepris sur l'existant respectent les principales caractéristiques du bâtiment
 - l'opération globale ne donne pas lieu à la création de plus de deux logements
 - le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâtiment existant et n'excèdent pas 250 m² d'emprise au sol totale et finale ; dans le cas d'un bâtiment dont l'emprise au sol existante est

supérieure, les aménagements devront se réaliser dans les emprises et volumes existants sans possibilité d'extension.

- les bâtiments et installations annexes aux constructions dans leur continuité, dans la limite de 50 m² de SHOB et d'une hauteur de 3,50 mètres au faîtage, y compris les piscines non couvertes attenantes aux habitations
- les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone ou à la mise en œuvre du projet de déviation de la RD 999.

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Toute construction et installation devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure.

- Dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Les extensions et les aménagements des constructions sont admis sous réserve que la surface de plancher créée ou aménagée soit calée à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel et que les travaux ne soient pas de nature à augmenter la vulnérabilité à l'inondation du bâtiment.

Pour toute opération de construction ou d'aménagement de construction, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau (hydrophobes). Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation.

Les matériels électriques moyenne tension devront être du type « isolation intégrale » sinon les parties sous tension de l'appareillage moyenne tension seront calées à 0,80 mètre minimum par rapport au terrain naturel.

Les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel doivent être équipées de batardeaux (dispositifs temporaires d'occultation favorisant l'étanchéité des ouvertures ou parties d'ouvertures inférieures à la cote).

Les piscines peuvent être admises au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin d'une hauteur minimale de 0,80 mètre soit mis en place.

Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement sont admises sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation.

Les opérations de déblais/remblais sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiées 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 présent règlement.

Dans les périmètres de protection rapprochée du captage de la source d'Isis identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone devront, le cas échéant, satisfaire aux prescriptions réglementaires définies par le rapport hydrogéologique reporté en annexe du plan (*voir Annexes sanitaires*).

Dans le périmètre sanitaire de la station d'épuration identifié aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Seules pourront être admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la station d'épuration.

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

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

La création d'accès directs nouveaux sur la RD 999 est interdite. Sur les autres routes, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie. En aucun cas, l'accès aux parcelles ne pourra être effectué à partir de l'ancienne voie ferrée, cette voie étant interdite à la circulation automobile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Il sera de préférence réalisé sur la voie de moindre importance.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

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

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

Toute opération d'extension, d'amélioration, de rénovation ou de restauration ne pourra être admise si les nouveaux usages sont incompatibles avec la capacité du réseau public existant ou exigent son extension, à moins de mettre en œuvre une alimentation individuelle en eau par captage, forage, puits ou réservoir conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

2- Eaux usées

A défaut de réseau public, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation directe des effluents domestiques et agricoles dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fosses est interdite.

3- Eaux pluviales

Le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

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, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Toute opération d'extension, d'amélioration, de rénovation ou de restauration ne pourra être admise si les nouveaux usages sont incompatibles avec la capacité du réseau électrique existant ou exigent son extension, à moins que la construction puisse assurer son autonomie en matière de production d'électricité dans les conditions conformes à la législation en vigueur.

Article N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser, le cas échéant, un dispositif d'assainissement autonome dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des voies.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement ou à l'arrière de l'existant.

**Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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 N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteurs N

La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres au faîtage sauf nécessité technique liée à la nature de la construction.

En secteurs Nh

Les surélévations des constructions existantes et la création de niveaux supplémentaires sont interdites. La hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur de l'immeuble existant sous réserve de respecter ses principales caractéristiques.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteurs N

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les locaux et équipements techniques, les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Sont interdits en façade :

- l'emploi de matériaux réverbérants comme parements extérieurs ; ils devront être laqués de couleur en accord avec l'environnement,
- l'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués sans parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment et blocs de panneaux de béton cellulaire.

Les matériaux de couverture éléments industrialisés seront colorés en rapport avec les bardages et les enduits.

En secteurs Nh

Toute opération portant sur une construction existante devra avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre au bâtiment son caractère d'origine.

Les extensions, les rénovations et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, avec l'environnement et le paysage. Ceci n'exclut pas la mise en œuvre d'une architecture de facture contemporaine de qualité dans la mesure où elle répond aux conditions établies à l'article N 2 ci-dessus.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques

Les clôtures devront être transparentes aux écoulements (type grillage ou haie végétale).

Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences végétales adaptées au climat local.

Le classement en espace boisé classé au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ANNEXE TECHNIQUE
MESURES CONSTRUCTIVES ET DE GESTION
DU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

1) MESURES GENERALES APPLICABLES AUX PROJETS DE CONSTRUCTION DE BÂTIMENT

En zones B1 et B2, il est recommandé de faire réaliser une série d'études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques de type G12 (étude géotechnique d'avant-projet), G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P94-500, afin de déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle. Au cours de ces études, une attention particulière devra être portée sur les conséquences néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (influence des plantations d'arbres ou rejet d'eau trop proche des limites parcellaires par exemple).

2) MESURES PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES ET DE LEURS EXTENSIONS

Rappel : l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation définit la maison individuelle comme étant la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

En zones B1 et B2, et en l'absence d'études géotechniques telles que définies ci-dessus, il est recommandé la réalisation de l'ensemble des règles forfaitaires définies ci-après.

2-1) Recommandations aux règles de construction

L'exécution d'un sous-sol partiel sous une construction d'un seul tenant, sauf mise en place d'un joint de rupture, est **fortement déconseillée**.

Il est recommandé :

- de réaliser des fondations d'une profondeur minimum de 1,20 m en zone B1 et 0,80 m en zone B2, sauf rencontre de terrains rocheux insensibles à l'eau à une profondeur inférieure ;
- de réaliser des fondations plus profondes à l'aval qu'à l'amont pour les terrains en pente et pour des constructions réalisées sur une plate-forme en déblais ou déblais-remblais afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- de réaliser des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouilles, dimensionnées selon les préconisations du DTU 13-12 « Règles pour le calcul des fondations superficielles » et réalisées selon les préconisations du DTU 13-11 « Fondations superficielles – cahier des clauses techniques » lorsqu'elles sont sur semelles ;
- de réaliser un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction, pour toutes parties de bâtiments fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels, afin de désolidariser et séparer ceux-ci ; cette mesure s'applique aussi aux extensions ;
- que les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations du DTU 20-1 « Ouvrages de maçonnerie en petits éléments : règles de calcul et dispositions constructives minimales » ;
- de réaliser une bêche périphérique, si le plancher bas est réalisé sur radier général ; s'il est constitué d'un dallage sur terre plein, il doit être réalisé en béton armé, après mise en œuvre d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferrailage, selon les préconisations du DTU 13.3 « Dallages – conception, calcul et exécution ». Des dispositions doivent être prises pour atténuer le risque de mouvements différentiels vis-à-vis de

l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ; les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total seront privilégiées ;

- de ne pas positionner le long des murs périphériques des sous-sol une source de chaleur (chaudière ou autres). A défaut, il devra être mis en place un dispositif spécifique d'isolation des murs.

2-2) Dispositions relatives à l'environnement immédiat des projets de bâtiments

Les dispositions suivantes relatives à l'aménagement des abords immédiats des bâtiments à la fois dans les zones B1 et B2 ont pour objectif de limiter les risques de retrait-gonflement par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation.

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de tout bâtiment existant ou du projet inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) est **fortement déconseillée**, sauf mise en place d'un écran anti-racines, d'une profondeur minimale de 2 mètres, interposé entre la plantation et les bâtiments.

Il est recommandé :

- de mettre en place des dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples notamment) ;
- de mettre en place un dispositif d'évacuation de type caniveau, éloigné d'une distance minimale de 1,50 mètre de tout bâtiment, permettant la récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement des abords du bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 1,50 mètres de tout bâtiment ;
- de mettre en place, pour le captage des écoulements de faibles profondeurs, lorsqu'ils existent, un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale du bâtiment de 2 mètres ;
- de rejeter des eaux pluviales ou usées et des dispositifs de drainage dans le réseau collectif lorsque cela est possible. En cas d'assainissement autonome, le rejet devra être fait à l'aval du bâtiment et à une distance minimale d'éloignement de 10 mètres de tout bâtiment ;
- de mettre en place sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée par exemple) et d'une largeur minimale de 1,50 mètre ;
- de mettre en place des écrans anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre le bâtiment projeté et tout arbre ou arbuste existant situé à une distance inférieure à sa propre hauteur à maturité ou, à défaut, d'arracher des arbres concernés ;
- de respecter un délai minimum d'un an entre l'arrachage des arbres et arbustes situés dans l'emprise du projet et à son abord immédiat et le démarrage des travaux de construction, lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq).

3) MESURES APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

Cette partie définit les adaptations recommandées aux biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Il s'agit de dispositions visant à diminuer les risques de désordres par le retrait-gonflement des argiles en limitant les variations de teneur en eau dans le sol sous la construction et à sa proximité immédiate.

Compte tenu de la vulnérabilité importante des maisons individuelles face au risque de retrait-gonflement des argiles, les mesures suivantes n'incombent qu'aux propriétaires des biens de type « maisons individuelles » au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il est recommandé en zones B1 et B2 :

- de mettre en place un système approprié permettant la collecte et l'évacuation des eaux pluviales des abords du bâtiment dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 1,50 mètres de tout bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 1,50 mètres de tout bâtiment ;
- de mettre en place un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée) et d'une largeur minimale de 1,50 mètre sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu ;
- de raccorder des canalisations d'eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est autorisé par le gestionnaire du réseau. A défaut, il est préférable de maintenir une distance minimale d'une dizaine de mètres entre les zones de rejet et des bâtiments ainsi que des limites de parcelle.

4) MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas lorsqu'une étude géotechnique de niveau minimum G2 au sens de la norme NF P94-500 démontre que les fondations de la construction sont suffisamment dimensionnées pour éviter les désordres liés aux aménagements à proximité du bâti.

En l'absence d'étude décrite ci-dessus, il est recommandé en zones B1 et B2 :

- d'effectuer un élagage régulier (au minimum tous les trois ans) de tous arbres ou arbustes implantés à une distance de toute maison individuelle inférieure à leur hauteur à maturité, sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage) ;
- lors de toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste, de respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagnée de la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments ;
- de respecter une distance d'éloignement de tout bâtiment d'au moins 10 mètres lors de la création d'un puits pour usage domestique ;
- de mettre en place des dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales (raccords souples notamment) ; en cas de remplacement de celles-ci ;
- de réaliser une étude géotechnique de type G12 au sens de la norme NF P94-200 lors de tous travaux de déblais ou déblais-remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations pour vérifier qu'ils n'aggraveront pas la vulnérabilité du bâti ;
- de réaliser régulièrement un contrôle d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin. Cette recommandation concerne les particuliers et les gestionnaires des réseaux ;
- de ne pas pomper l'eau, entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'un bâtiment existant, lorsque la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 mètres.