

# Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON



## 3<sup>ème</sup> modification du PLU Secteur de la Plaine



### 3. Règlement AVANT MODIFICATION

Procédures	Prescription	Approbation
Révision Générale du POS Transformation en PLU	13 avril 2011	25 septembre 2013
1 <sup>ère</sup> Modification du PLU	27 octobre 2015	16 août 2016
2 <sup>ème</sup> Modification du PLU - Dossier 2-1 - Dossier 2-3	17 décembre 2020	18 juillet 2023
3 <sup>ème</sup> Modification du PLU	20 mars 2024	09 janvier 2025



**Naos**  
Architecture

contact@naos-archi.fr  
tél. 33(0)4 67 30 87 41

2, allée de l'Espinouse  
CS 50120  
34 760 Boujan / Libron cédex

**Juillet 2023**

SOMMAIRE



---

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV .....</b>	<b>53</b>
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER .....</b>	<b>58</b>
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>68</b>
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>74</b>
<b>ANNEXES DU REGLEMENT .....</b>	<b>81</b>



## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

### ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

**Sont et demeurent applicables au territoire communal :**

1 – Les lois d'aménagement et d'urbanisme définies aux articles suivants du code de l'urbanisme

L.101-1 et L101-2 : Objectifs généraux

L.131-4 : Les PLU doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriales (SCOT),

Les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de mobilité, les programmes locaux de l'habitat et les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

L131-7 : En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les PLU doivent être compatibles ou prendre en compte dans un délai de trois ans, les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L.131-2.

2 – Notamment les autres lois :

La loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de plan d'aménagement et notamment l'article L332-15 du code de l'urbanisme qu'elle a instauré sur des équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occupation ou d'utiliser le sol ;

La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

La loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs ;

La loi du 3 Janvier 1992 sur l'eau ;

La loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ;

La loi sur le bruit du 31 Décembre 1992, le décret d'application du 9 Janvier 1995 et l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres ;

La loi " paysage " du 8 Janvier 1993 ;

La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 Février 1995 ;

La loi sur l'air du 30 Décembre 1996 ;

La loi d'orientation agricole du 10 Juillet 1999 ;

La loi du 17 Janvier 2001 et son décret d'application du 16 Janvier 2002 sur l'archéologie préventive ;

La loi sur la protection de la forêt du 9 Juillet 2001 ;

La loi du 13 Décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains (SRU) ;

La loi du 2 Juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat (UH) et son décret d'application N° 2004 – 531 du 9 Juin 2004 ;

La loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux ;

La loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

La loi (DALO) du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable ;

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;

Le décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée.

3 – Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;

R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

R.111-14 : respect des espaces naturels environnants, des activités agricoles ou forestières, des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières.

4 – Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

Les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés ;

Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L.421-3) ;

Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre ;

Les périmètres des secteurs sauvegardés (L.313-1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L.313-4) ;

Les périmètres de zone d'Aménagement Concerté (L.311-1).

5 – Les articles, L.311-2, L.102-13, L.153-11 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

6 – Les articles L.153-54, L.111-58 et L.153-59 4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 – Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.152-7 et R.151-1 du Code de l'Urbanisme mentionnées en annexes.

A l'expiration du délai d'un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

8 – Les règles spécifiques aux lotissements s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R.442-1 du Code de l'Urbanisme.

9 – Les règles d'aménagement ainsi que le plan d'aménagement des ZAC approuvées figurant dans le PLU.

10 – Les périmètres sensibles des départements L 113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

11 – La protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 septembre 1941, version consolidée le 1 décembre 1989 et les décrets des 5 février 1986 et 25 février 1993.

En application de l'article L.144-1, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R.111-27, le permis de construire peut-être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

**La zone urbaine comprend les zones suivantes :**

- La zone UA
  - Le secteur UA1
  - Le secteur UA2
- La zone UD
  - Le secteur UDS
- La zone UE
  - Le secteur UE1
  
- La zone UP
- La zone UV

**La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :**

- La zone AU

**La zone agricole comprend les zones suivantes :**

- La zone A
  - Le secteur A0
  - Le secteur As

**La zone naturelle comprend la zone suivante :**

- La zone N
  - Le secteur NH
  - Le secteur N1

#### **Emplacements réservés et espaces boisés classés.**

Des servitudes particulières peuvent être instituées dans le plan local d'urbanisme, elles sont réglementées par le code de l'urbanisme :

Les emplacements réservés par les articles L.151-38, L.151-41, R.151-34

Les espaces boisés classés par les articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants.

Leur énoncé est pour la plupart repris en annexe au présent règlement pour information.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

## ARTICLE 5 – CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-1 à L.101-3.

A ce titre, le règlement peut :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 4° Délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
- 5° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- 6° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- 7° Définir les règles concernant l'implantation des constructions ;
- 8° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 9° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culture, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;
- 10° Comporter des dispositions règlementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et des espaces verts le justifie ;

11° Définir des secteurs dans lesquels les constructions, travaux, installations et aménagements doivent respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées. Imposer une production minimale d'énergie renouvelable ;

12° Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

13° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger ;

14° Délimiter les zones concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

15° Fixer la densité maximale de constructions dans les secteurs à protéger en raison de la qualité de leurs paysages ;

16° Imposer dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale des constructions ;

17° Prévoir dans des secteurs situés dans les zones urbaines, autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, sans excéder 20% pour chacune des règles concernées. Prévoir des secteurs destinés à la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. Permettre un dépassement des règles relatives aux gabarits qui ne peut excéder 30%, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive. Définir des secteurs pour la réalisation de programmes de logements intermédiaires, définis à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficiant d'une majoration du volume constructible : gabarit, hauteur et emprise au sol, sans excéder 30% ;

18° Prévoir des obligations en matière de stationnement de véhicules motorisés, obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux ;

19° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;

20° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains constructibles ;

21° Délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés ;

22° Préciser dans les ZAC, la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, la localisation des ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

### **Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :**

1° Interdire certains usages, affectations des sols et types d'activités. Ainsi que les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;

2° Soumettre à des conditions particulières, des types d'activités, ainsi que les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;

3° Définir des règles de mixité des destinations ou sous-destinations d'une construction ou d'une unité foncière ;

4° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages des constructions ;

5° Définir les règles maximales d'emprise au sol et de hauteurs des constructions ainsi que de densité minimale. Ces règles peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites

séparatives et aux autres constructions sur une même propriété, mais aussi en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus ;

6° Définir des secteurs de plan de masse côté en trois dimensions ;

7° Prévoir des règles alternatives afin d'adapter des règles de volumétrie pour satisfaire à une insertion dans le contexte, et avec les bâtiments contigus. Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions mais aussi des clôtures ;

8° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages des constructions en raison des risques d'inondation et de submersion ;

8° Imposer des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur une proportion minimale de l'unité foncière. Imposer les obligations en matière d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. Imposer des caractéristiques de clôtures assurant les continuités écologiques et facilitant l'écoulement des eaux ;

9° Comporter et préciser des obligations de réaliser des aires de stationnement ;

10° Fixer les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets ;

11° Fixer les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement collectif. Limiter l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir les installations de collecte, de stockage voire de traitement. Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

## ARTICLE 6 - OBLIGATION DE RECOURS A UN ARCHITECTE

### ARTICLE R.431-2 DU CODE DE L'URBANISME

Modifié par Décret n°2019-617 du 21 juin 2019

Conformément à l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas cent cinquante mètres carrés ;

b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;

c) Des serres de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

## ARTICLE 7 - LE RISQUE INONDATION

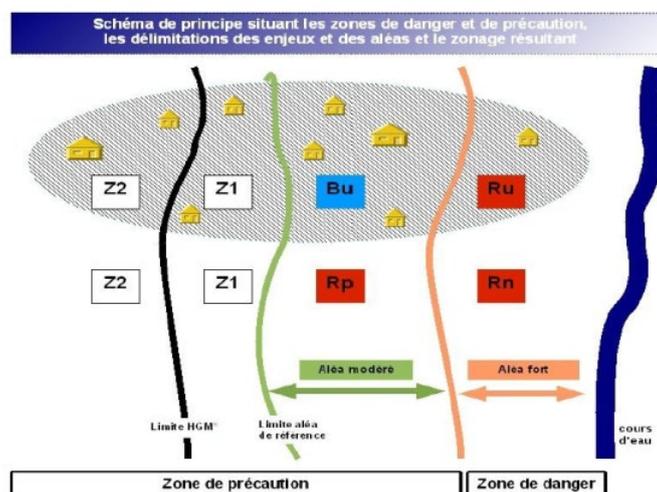
Le plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation a pour objectif de caractériser le risque inondation et de préconiser des mesures visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Ce document réglementaire établi et approuvé par les services de l'Etat en concertation avec la Ville et les habitants, après enquête publique. Le PPRi vaut servitude d'utilité publique pour toute autorisation d'urbanisme située en zone de risque. Il est opposable à toute personne publique et privée. Il est composé de documents informatifs et de documents réglementaires.

La commune se positionne dans le bassin versant de fleuve « Libron ». Le 31 mai 2016 un arrêté du préfet a approuvé ce Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Boujan sur Libron. Seule la carte d'aléa a été élaborée et communiquée à la Commune de Boujan-sur-Librion. Les documents composant ce dossier sont les suivants :

- Rapport de présentation
- Règlement
- Carte de zonage
- Annexe du catalogue des mesures
- Annexe du recueil des textes officiels.

L'ensemble de ces éléments sont consultables soit en mairie aux jours et heures d'ouverture, soit sur le site internet de la Préfecture de l'Hérault.

L'aléa résiduel se traduit réglementairement en zone de précaution résiduelle.



En zone rouge, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées et les possibilités d'évolution de l'existant sont limitées. Il peut exister des exceptions pour les bâtiments publics et les bâtiments stratégiques.

En zone bleue urbaine, la réalisation de travaux et projets nouveaux en secteur urbain est possible sous réserve de certaines interdictions ou conditions et notamment de hauteur de plancher.

La zone de précaution résiduelle a pour principe l'autorisation de tous travaux et projets nouveaux excepté les bâtiments à caractère stratégique ou vulnérable, dans la mesure où ces travaux et projets n'aggravent pas le risque et la vulnérabilité des personnes.

**Seules sont concernées par l'aléa fort ou modéré, des zones inconstructibles du PLU.**

Sont concernées par l'aléa inondation fort la zone A et la zone N.

Sont concernées par l'aléa inondation modéré la zone A et la zone N.

**Vis à vis du risque inondation, tout projet peut être refusé en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme : "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."**

## ARTICLE 8 – ACCES ET VOIRIE

**Se conformer aux prescriptions du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) présentées dans les annexes du règlement.**

### Accès

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

Les accès sur les voies publiques ou privées 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 ou des opérations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent toujours être le plus éloigné possible des carrefours et leur nombre sur une même voie doit être réduit au minimum. Pour les unités foncières ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, les accès sur les voies supportant les trafics les plus importants ou les plus contraignants peuvent être interdits.

### **Accès en bordures des Routes Départementales :**

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes Départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

### **Accès sur les voies bordées d'arbres :**

La création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut éventuellement être interdite :

- Si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres d'intérêt paysager ou écologique,
- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

## **Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS.

Toute voie nouvelle réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'un aménagement par tranches successives, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de taille limitée, il pourra être dérogé à cette règle sous réserve que les éléments urbanistiques du projet, laissés à l'appréciation de la commune, le justifient pleinement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), d'opérer un demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs.

## **ARTICLE 9 – SURFACE DE PLANCHER**

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Depuis cette date, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

La circulaire du 3 février 2012 est annexée au présent règlement.

## ARTICLE 10 – LES CLOTURES

Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet d'une construction ou d'une édification d'un ouvrage.

Elles doivent de plus respecter les dispositions du présent règlement en particulier les articles 11 et 13.

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre le cœur du village, le centre ancien et les extensions urbaines du début du XX<sup>e</sup> siècle.

Cette zone se caractérise par :

- La structure viaire de son centre ancien, assez difficile d'accès
- Son parcellaire de petites dimensions
- L'ordonnement des constructions à l'alignement des voies
- La volumétrie calée, pour la majeure partie du bâti à R+2.
- La présence des équipements publics centraux

La capacité résiduelle de construction de la zone UA est faible. Sont plutôt envisageables des opérations de restauration, de réhabilitation ou de reconstruction, avec la nécessité de respecter l'identité architecturale de cet espace bâti.

L'objectif du PLU est de préserver l'authenticité du cœur de Boujan sur Libron tout en permettant les nécessaires adaptations du cadre bâti aux modes de vie (vers un habitat plus économe en énergie par ex.)

**La zone urbaine UA se décompose en plusieurs secteurs :**

- » **La zone UA** : Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central qui se compose essentiellement d'habitat mais qui compte aussi des services et activités diverses.  
Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.
- » **Le secteur UA1** dans lequel les constructions devront respecter les caractéristiques du tissu urbain du centre ancien. Dans cette zone, l'habitat de type individuel n'est pas autorisé.
- » **Le secteur UA2** correspond aux anciens bâtiments d'exploitation du domaine « Castelbon » : des règles spécifiques sont mises en place pour la réalisation d'un projet de construction de bâtiments d'habitation d'architecture contemporaine aux normes « BBC ».

**La zone UA n'est pas concernée par les zones inondables d'aléa fort et d'aléa modéré retranscrites dans la carte d'aléa du Projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRNI) Bassin Versant du Libron.**

#### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments
- Les terrains de stationnement de caravanes

- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes
- Les campings
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- Les casses automobiles
- Les installations de stockage et de traitement des déchets
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé.
- Toute nouvelle activité générant du bruit et occasionnant une gêne importante en matière de stationnements de véhicules sur la voie publique

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UA admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

### En tout secteur

Sont admis sous conditions :

- Les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du premier PLU de la commune (comme caves, bâtiments artisanaux, etc.)
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
  - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

### En secteur UA1

En plus des conditions communes à la zone UA, sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation uniquement collective.

## ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

**Se référer aux dispositions générales.**

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

**L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

### Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération Intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

### Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des axes ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fossés mères.

### **Cas des fossés en bordure des Routes Départementales :**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

### **Électricité - Téléphone - Télédistribution**

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

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

### **Ordures ménagères**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

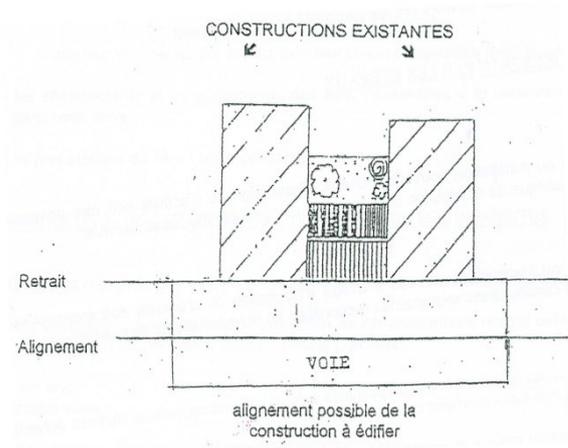
Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

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

Toutefois un retrait est autorisé lorsqu'il facilite l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes.

**De plus**, pour toute opération d'ensemble publique, d'intérêt général, d'intérêt collectif et / ou de logements sociaux, des implantations spécifiques pourront être autorisées pour améliorer la composition d'ensemble, et rechercher une certaine unité de style, de forme, de volume, ...



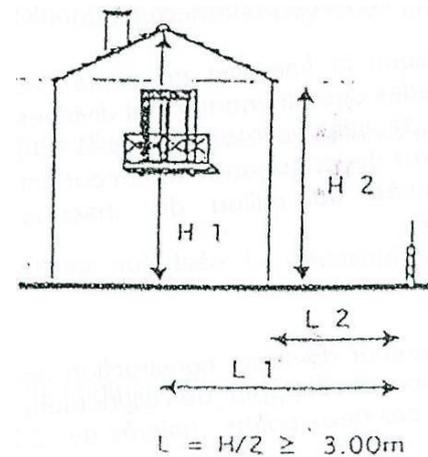
**Cas des piscines :**

Les bassins pourront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites sur les emprises publiques. Ce recul sera aménagé en plage. Toutefois cette plage ne pourra être implantée au-delà de +30 cm du terrain naturel. Une coupe de principe devra être fournie pour l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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

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

**Toutefois**, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse une unité foncière présentant une façade importante sur le domaine public. Dans ce cas, lorsque le projet de construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.



**De plus**, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou d'intérêt collectif et / ou de logements sociaux, des implantations spécifiques pourront être autorisées pour améliorer la composition d'ensemble, et rechercher une certaine unité de style, de forme, de volume, ...

## Cas des piscines :

Les bassins pourront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul sera aménagé en plage. Toutefois cette plage ne pourra être implantée **au-delà de +30 cm du terrain naturel**. Une coupe de principe devra être fournie pour l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4,00 mètres de hauteur totale.

**De plus**, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou d'intérêt collectif et / ou de logements sociaux, des implantations spécifiques pourront être autorisées pour améliorer la composition d'ensemble, et rechercher une certaine unité de style, de forme, de volume, ...

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au **faîtage** (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées). Dans ce cas et pour tout autre hypothèse de toiture : il s'agit du point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

## Hauteur totale

### En secteur UA,

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 11m au faîtage.

Pour conserver le caractère du vieux village, une tolérance peut être admise, s'il y a lieu, pour un dépassement de la hauteur totale autorisée, en vue d'atteindre le gabarit de la construction mitoyenne la plus élevée.

### En secteur UA1,

Le nombre de niveaux est limité à **3 soit R + 2**.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 11m au faîtage.

**Toutefois**, pour toute opération d'ensemble ou d'intérêt général, des implantations spécifiques pourront être autorisées pour améliorer la composition d'ensemble, et rechercher une certaine unité de style, de forme, de volume, ...

### En secteur UA2

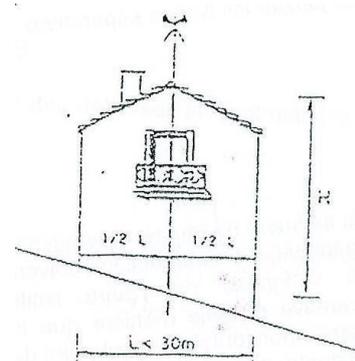
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11m au niveau des acrotères.

## Hauteur relative

### Par rapport à la voie

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.



### Dispositions particulières

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour les clochers d'églises, les équipements de superstructures tels que les châteaux d'eau, les ouvrages techniques de service public lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire (...) sous réserve du respect des dispositions de l'article suivant.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

La conception architecturale contemporaine est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise de l'échelle des gabarits et des volumes des immeubles composant le tissu urbain existant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### 1- Toitures

#### En secteurs UA et UA1

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes.

#### En secteurs UA2

Les éléments permettant de répondre aux exigences de la norme « B.B.C. » (Bâtiments Basse Consommation) ou sont autorisés en toiture.

#### 1.1 Les couvertures

##### En secteurs UA et UA1

La création de terrasses en décaissé partiel de toiture est autorisée. Le décaissé ne devra pas excéder plus de la moitié de la toiture.

La pente de toitures n'excédera pas 33%.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou similaire de teinte vieillie, non uniforme. Les tuiles de récupération seront placées en couvert.

Les égouts de toiture seront traités par des génoises maçonnées, non peintes.

##### En secteurs UA2

Les toits terrasses sont autorisés.

#### 1.2 Les conduits de cheminées

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes.

Celles-ci seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près possible du faîtage.

### 1.3 La zinguerie

Les chéneaux et les chutes d'eau pluviale doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble architectural du secteur.

Les chutes d'eaux pluviales auront un parcours simple et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descente en façade.

Evacuation des eaux usées : aucune chute d'eaux usées ne devra être visible en façade.

## 2- Façades

### 2.1 La composition des façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades, notamment sur le bâti du XIXème, sauf dans le cas où la façade n'aurait pas conservé son ordonnancement d'origine par suite de modifications antérieures. L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux, sauf modifications antérieures rendant impossible l'alignement.

### 2.2 La nature des enduits

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits. Seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites. L'enduit utilisé sera réalisé à partir de chaux naturelle (CAEB ou XHN). Les enduits au ciment, ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont interdits. Leur purge systématique est souhaitable.

### 2.3 La finition des enduits

En fonction du caractère architectural du bâtiment concerné, les divers types de finitions suivant pourront être envisagés :

- Taloché fin
- Gratté

Les enduits grossiers et granuleux, dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont proscrits.

### 2.4 Les matériaux interdits

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, plan de bois, carreau de céramique, fibrociment ...

### 2.5 Le décor de façade

A l'occasion du ravalement des façades, les bandeaux entre deux étages, les soubassements en pierre, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements en pierre moulurés ou sculptés lorsqu'ils présentent un intérêt architectural de qualité, doivent être conservés et mis en valeur.

---

## 2.6 Les grilles et les balcons

### En secteurs UA et UA1

---

Les balcons débordant de plus de 30 cm sur le domaine public sont à proscrire. Seul le métal pourra être utilisé pour les grilles et les garde-corps.

Les volutes et les renflements par rapport sur le plan vertical sont à proscrire. Les garde-corps en aluminium sont proscrits.

Les balustres sont interdits.

Les garde-corps à créer seront constitués par un bardage simple, avec main courante et lisse basse.

### En secteurs UA2

---

Les balcons débordant sur le domaine public sont autorisés sur 1 mètre maximum à une hauteur minimale de 4,50 m.

Les volutes et les renflements par rapport sur le plan vertical sont à proscrire. Les balustres sont interdits.

---

## 2.7 Les auvents

### En secteurs UA et UA1

---

Sur les portes d'accès, les auvents, casquettes et autres débords sont à proscrire.

La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération, en excluant les enduits peints en blanc et en privilégiant la teinte ocre, pierre de Pignan.

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

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes.

### En secteurs UA2

---

Sur les portes d'accès, les auvents, casquettes et autres débords sont autorisés.

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

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades. Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes.

---

## 3- Ouvertures

---

### 3.1 Les percements

Les ouvertures créées auront des proportions verticales rectangulaires plus hautes que larges.

A l'occasion de travaux, les percements récents, de proportion carrée ou rectangulaire, horizontale seront modifiés, afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques.

### **3.2 Les appuis et les seuils**

#### **En secteur UA, UA1**

Les appuis de fenêtre en béton armé avec débord du nu de la façade et de l'alignement des tableaux, sont à proscrire.

Seuls les traitements en pierre ou en maçonnerie faisant partie de l'encadrement sont autorisés.

Les seuils de porte doivent être traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite, les grès et les faïences sont proscrits.

#### **En secteurs UA2**

Les appuis de fenêtre en béton armé avec débord du nu de la façade et de l'alignement des tableaux, sont autorisés.

Les traitements en pierre ou en maçonnerie faisant partie de l'encadrement sont autorisés. Les seuils de porte doivent être traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite, les grès et les faïences sont proscrits.

### **3.3 Les encadrements de baies**

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, seront systématiquement conservés.

Ils seront créés suivant le modèle des existants, dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

### **3.4 Les menuiseries**

Les menuiseries devront être traitées en harmonie avec l'ensemble architectural du secteur.

Les menuiseries anciennes qui présentent un intérêt patrimonial (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet, ou remplacées à l'identique afin de maintenir leur qualité.

## **4- Les terrasses**

Leur réalisation en décaissé partiel de toiture est autorisée.

## **5- Les groupes de climatisation et autres équipements**

Pour toutes les constructions neuves et constructions existantes, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade. Ces équipements seront dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.



## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

**Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.** De plus, étant donné la configuration de la zone UA, les constructions ou activités admises ne doivent pas contribuer à l'asphyxie des rues par les automobiles.

**A cette fin, il est exigé :**

- Les places de stationnement imposées ci-dessous doivent être aménagées sur la propriété (rez-de-chaussée ou jardin)
  - en cas de division d'immeuble en plusieurs logements, il sera demandé à minima une place de stationnement par logement aménagée sur la propriété (rez-de-chaussée ou jardin) ;
- Les parkings souterrains sont autorisés.

### IL EST EXIGÉ AU MINIMUM:

- **En habitat collectif** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,5 m) par logement inférieur ou égal à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.  
Si l'ensemble des besoins en stationnement est assuré dans un bâtiment couvert ou en sous-sol des logements, les places de stationnement ne seront pas « boxées » de façon à ne pas être transformées en cellier de rangement.
- **En habitat individuel** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,5 m) par logement inférieur ou égal à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- **Pour les constructions à usage commercial** : au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale, il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de plancher de la construction.
- **Pour les constructions à usage hôtelier** : au moins une place de stationnement par chambre, plus 1 place de stationnement pour le personnel par tranche entamée de 10 places de stationnement destinées au public.

- **Pour les constructions à usage de restauration** : un nombre de places de stationnement au moins égal au quart de la capacité d'accueil ; on prévoira en plus 1 place de stationnement pour le personnel par tranche entamée de 10 places de stationnement destinées au public.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou services (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal** : Une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, ...** : 1 place par unité de 20 personnes accueillies.

### ARTICLES UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations **équivalentes**.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison **d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain**.

### ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone d'habitat de moyenne densité constituée de constructions individuelles isolées et parfois de constructions individuelles groupées.

Elle comprend un sous-secteur UDS correspondant à une zone d'habitat mixte.

**La zone UD n'est pas concernée par les zones inondables d'aléa fort et d'aléa modéré retranscrites dans la carte d'aléa du Projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRNI) Bassin Versant du Libron.**

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les nouvelles constructions à usage d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières (hors projet dans construction existante)
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les campings
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- Les casses automobiles
- Les installations de stockage et de traitement des déchets
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- Toute nouvelle activité générant du bruit et occasionnant une gêne importante en matière de stationnements de véhicules sur la voie publique

Dans les zones du secteur UD identifiées sur les plans de zonage, comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'abattage d'arbres ou de haies est interdit, sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes.

Les exhaussements et affouillements sont interdits.

La compensation en cas de disparition de sujets et/ou d'abattage conduira au remplacement par des sujets déjà formés (arbres : minimum 3.00 m de hauteur), en même nombre et d'essence identique ou de même développement.

En cas de suppression totale d'une haie, compensation par un linéaire de haie au moins équivalent à celui supprimé. De manière ponctuelle, pour créer un ou des accès de desserte, possibilité de créer une ouverture dans la haie structurante.

Si des clôtures doivent être créées les murs pleins sont proscrits.

## ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le respect de son caractère fixé ci-dessus, la zone UD admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions à usage d'artisanat à condition de respecter les trois conditions suivantes :
  - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises),
  - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les zones du secteur UD identifiées sur les plans de zonage, comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Si des clôtures doivent être créées, privilégier les clôtures végétales.

### En secteur UDS

En plus des conditions précédentes, les constructions à usage d'habitation prévues dans ce secteur doivent se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et être composées de **50 % minimum de logements locatifs sociaux**.

## ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux dispositions générales.

## ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

## **L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **Défense incendie**

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des axes ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fossés mères.

### **Cas des fossés en bordure des Routes Départementales :**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

### **Électricité - Téléphone - Télédistribution**

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

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

### **Ordures ménagères**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les divisions de terrains ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

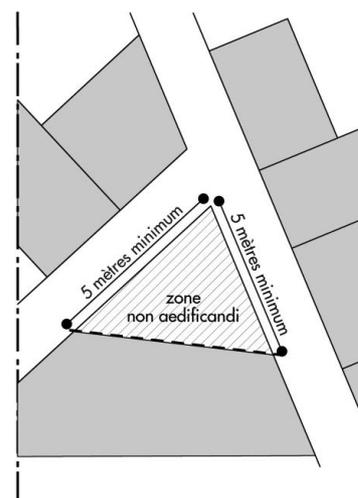
## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.**

**Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :**

- **Soit**, lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve de présenter une composition d'ensemble, et une certaine unité de style, de forme, de volume, ..., avec celle-ci,
- **Soit** lorsqu'il s'agit de constructions d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,

- **Soit** pour toute opération d'ensemble et/ou publique et/ou d'intérêt général, et/ou de logements sociaux, pour lesquelles des règles spécifiques pourront être autorisées,
- A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux auront 5m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.



### Cas des piscines :

Les bassins pourront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites sur les emprises publiques. Ce recul sera aménagé en plage. Toutefois cette plage ne pourra être implantée au-delà de +30 cm du terrain naturel. Une coupe de principe devra être fournie pour l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.

**Toutefois**, les constructions peuvent être **édifiées en limites séparatives** dans les cas suivants :

- **Soit** lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- **Soit** lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, ...) à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- **Soit** lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.
- **Soit** lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière.
- Il n'est pas fixé de recul des constructions ou installation pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (cimetière, bassin de rétention...) ou services publics.
- **Soit** en cas de constructions mitoyennes.

Toutefois dans le cadre d'équipements d'utilité publique des implantations spécifiques pourront être autorisées pour permettre la réalisation et la réhabilitation des projets.

### Cas des piscines :

Les bassins pourront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul sera aménagé en plage. Toutefois cette plage ne pourra être implantée au-delà de **+30 cm du terrain naturel**. Une coupe de principe devra être fournie pour l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### Cas des annexes ou des garages

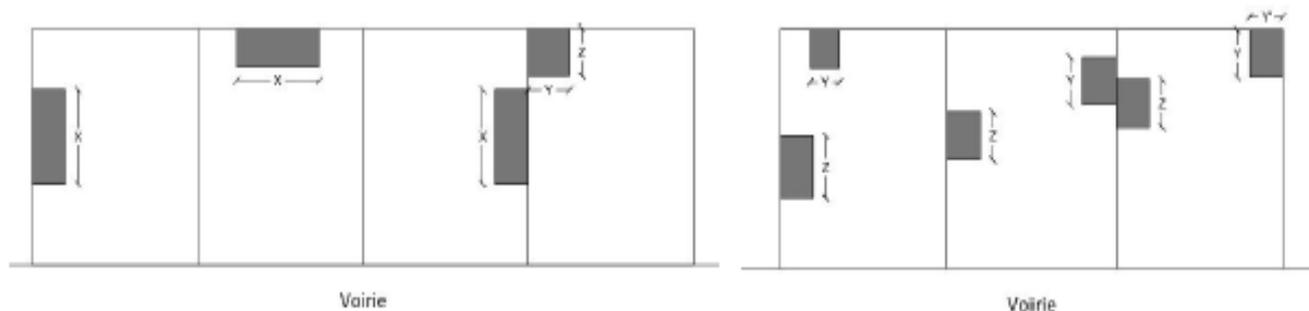
Sans accord des voisins il est possible d'édifier en limite de parcelle des annexes ou garages présentant un linéaire d'implantation total de 6 mètres et une hauteur maximale de 2,50 m en limite séparative.

X,Y,Y',Z=linéaires de construction

X= 6.00 m maxi

Y+Z= 6.00 m maxi

Y+Y'+Z= 6.00 m maxi



S'il est prévu un toit terrasse, celui-ci ne sera pas accessible.

En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, ces normes peuvent être dépassées ; Sur ces limites, les constructions doivent présenter un linéaire d'implantation total inférieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, inférieure à 3,00 mètres en cas de toit terrasse, inférieure à 4,50 mètres au faîtage en cas de toit en tuile.

### ARTICLES UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale, mesurée par rapport au sol existant après réalisation des travaux d'aménagement.

## ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

### *Définition de la hauteur*

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### *Hauteur totale*

La hauteur maximale des constructions est d'une part de **12m au faîtage**.

### *En secteur UDS*

La hauteur maximale des constructions est de 7,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

### *Hauteur relative*

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades. Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes, le blanc pur étant exclu.

## Clôtures :

En bordure des voies et en limite séparative, les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80m. Elles seront constituées soit par un mur plein soit par un mur bahut surmonté d'un grillage le tout ne dépassant pas 1,80m.

## Les groupes de climatisation et autres équipements

Pour toutes les constructions neuves et constructions existantes, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade. Ces équipements seront dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.



## ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

### IL EST EXIGÉ AU MINIMUM:

- **Pour l'habitat collectif** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,5 m) par logement inférieur ou égal à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction. Si l'ensemble des besoins en stationnement est assuré dans un bâtiment couvert ou en sous-sol des logements, les places de stationnement ne seront pas « boxées » de façon à ne pas être transformées cellier de rangement. De plus un garage à vélo et poussettes devra être contigu à chaque entrée, cet espace sera dimensionné de façon à accueillir deux vélos par logement.
- **Pour l'habitat individuel** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,5 m) par logement inférieur ou égal à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- **Pour les constructions à usage hôtelier** : au moins une place de stationnement par chambre ; on prévoira en plus 1 place de stationnement pour le personnel par tranche entamée de 10 places de stationnement destinées au public ;

- **Pour les constructions à usage commercial** : au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale, il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de plancher de la construction ;
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou services (y compris les bâtiments publics)** : Une place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, ...** : 1 place par unité de 10 personnes accueillies.
- **Dans le cadre des opérations d'ensemble**, une place supplémentaire de stationnement sera prévue par logement sur la voie créée.

### ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans les opérations réalisées sur un terrain de plus de 3 000m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces verts.

### ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### ARTICLE UD 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### ARTICLE UD 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces à vocation économique de la commune dans lesquels se développent des activités industrielles, artisanales, médicales, hospitalières, commerciales et de services.

### Objectifs

- Renforcer et confirmer la vocation médicale et paramédicale de la commune
- Limiter les nuisances et les risques industriels sur les populations voisines

### Secteurs

**La zone à vocation économique UE se décompose en plusieurs secteurs :**

- ➔ Secteur UE : ce secteur correspond aux zones d'activités existantes du Monestié et de Saint Privat. Elles sont spécialisées dans le milieu médical et hospitalier mais ont également vocation à accueillir des activités industrielles, d'équipements collectifs, commercial, hôtelier, de bureaux et de services.
- ➔ Secteur UE1 ce secteur correspond à la zone artisanale existante et intègre le bâtiment de la cave coopérative. Elle a pour vocation première d'accueillir des activités artisanales mais aussi des commerciales ou logistiques.

**La zone UE n'est pas concernée par les zones inondables d'aléa fort et d'aléa modéré retranscrites dans la carte d'aléa du Projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRNI) Bassin Versant du Libron.**

## ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### En secteur UE

**Les constructions et installations suivantes sont interdites :**

**Les constructions et installations suivantes sont interdites :**

- Exploitations agricoles ou forestières
- Habitations non admises à l'article suivant.
- Les terrains de stationnement de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les campings
- Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.

Dans les zones du secteur UE identifiées sur les plans de zonage, comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'abattage d'arbres ou de haies est interdit, sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes.

Les exhaussements et affouillements sont interdits.

La compensation en cas de disparition de sujets et/ou d'abattage conduira au remplacement par des sujets déjà formés (arbres : minimum 3.00 m de hauteur), en même nombre et d'essence identique ou de même développement.

En cas de suppression totale d'une haie, compensation par un linéaire de haie au moins équivalent à celui supprimé. De manière ponctuelle, pour créer un ou des accès de desserte, possibilité de créer une ouverture dans la haie structurante.

Si des clôtures doivent être créées les murs pleins sont proscrits.

## En secteur UE1

**Les constructions et installations suivantes sont interdites :**

- Activités industrielles et médicales
- Exploitations agricoles ou forestières
- Habitations non admises à l'article suivant.
- Les terrains de stationnement de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les campings
- Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.

## ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans le respect de son caractère fixé ci-dessus, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes** sont autorisées sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions suivantes :
  - Qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone (direction, surveillance, gardiennage, encadrement, accueil de stagiaires en internat...);
  - Dans la limite d'un logement de fonction par unité foncière à condition que celle-ci ne soit pas issue de la division d'une unité foncière comportant déjà un logement de fonction et/ou de gardiennage ;
  - Qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées ;

- Qu'elles soient réalisées dans l'enceinte de l'activité à laquelle elles sont rattachées et que la surface destinée à l'activité soit au minimum de 30 % de la surface totale des constructions.
- **L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU** sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
  - Qu'ils aient pour but de les remettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité,
  - Que l'extension soit limitée à 20 % de la surface existante dédiée à cet usage et qu'elle soit unique.
- **Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.**

Dans les zones du secteur UE identifiées sur les plans de zonage, comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Si des clôtures doivent être créées, privilégier les clôtures végétales.

## ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales.

## ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

La zone UE relève de l'assainissement collectif. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir qu'à titre exceptionnel des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

#### **Cas des fossés en bordure des Routes Départementales :**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

### **Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être établis en souterrain.

### **Ordures ménagères**

Un ou plusieurs emplacements à container d'un accès direct sur la rue sont exigés. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre d'établissements ou de logements doivent être clairement précisés à l'élaboration du projet.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doivent être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

## ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

- **15 mètres** minimum de l'axe des R.D.,
- **5 mètres** minimum de l'alignement des autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

**Sont autorisés** à l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale pour :

- Les équipements publics
- Les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

### Cas des piscines :

Les bassins pourront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites sur les emprises publiques. Ce recul sera aménagé en plage. Toutefois cette plage ne pourra être implantée **au-delà de +30 cm du terrain naturel**. Une coupe de principe devra être fournie pour l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au minimum de **5 mètres**.

Toutefois, cette distance peut être supprimée ou réduite lorsque des raisons techniques l'imposent et si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

**Sont autorisés** à l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale pour :

- Les équipements publics
- Les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

## Cas des piscines :

Les bassins pourront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul sera aménagé en plage. Toutefois cette plage ne pourra être implantée **au-delà de +30 cm du terrain naturel**. Une coupe de principe devra être fournie pour l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

**Sont autorisés** à l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Des règles spécifiques pourront être autorisées pour :

- Les équipements publics
- Les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

## ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

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

Des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale pour :

- Les équipements publics
- Les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

## ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur totale

La hauteur est donnée au faîtage. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions projetées doit être définie en fonction de l'altitude des bâtiments existants voisins ; elle ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

En cas de toit terrasse, la hauteur totale du bâtiment comprend l'acrotère.

### En secteur UE

**À défaut de constructions contiguës ou proches, la hauteur des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage pour les constructions admises.**

**A l'exception des constructions à usage hospitalier pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à 19 mètres à l'égout du toit y compris les structures techniques.**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées sous conditions dans la zone, la hauteur maximum est fixée à 8,50 mètres au faîtage.

### En secteur UE1

**À défaut de constructions contiguës ou proches, la hauteur des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.**

### Dispositions particulières

**Toutefois**, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des projets d'activités qui de manière manifeste justifient des hauteurs plus importantes notamment afin de créer un alignement urbain.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour les clochers d'églises, les équipements de superstructures tels que les châteaux d'eau, les ouvrages techniques de service public (et notamment le projet des écoles) lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire (...) sous réserve du respect des dispositions de l'article suivant.

De la même manière, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Des règles spécifiques pourront également être autorisées pour :

- Les équipements publics
- Les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain, ni à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

---

## Clôtures

Les limites entre les lots seront obligatoirement marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut enduit surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum.

---

## Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

---

## Murs de soutènement

Ils sont interdits pour toutes parties autres que les bâtiments au profit de talus à pente douce.

---

## Talus

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

---

## Volumétrie des bâtiments

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble. Les édicules hors d'échelle, par exemple, sont proscrits.

---

## Façades

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Les façades doivent faire l'objet d'une simplicité de traitement et de forme, tout en constituant un ensemble homogène et harmonieux.

---

## Enseignes

Les enseignes lumineuses doivent présenter un aspect lisible et net. Elles doivent être en façade de bâtiment et intégrées dans le volume de la construction. Les dimensions de l'enseigne ne doivent pas excéder les dimensions définies dans les règlements municipaux et préfectoraux en vigueur.

Toutefois, elles peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

## Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures plates, en terrasses ou comportant un chéneau encaissé, doivent être cadrées par un bandeau périphérique.

Les toitures à une ou deux pentes d'un seul tenant doivent s'effacer en tant que telles et être cachées par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment.

## Les groupes de climatisation et autres équipements

Pour toutes les constructions neuves et constructions existantes, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade. Ces équipements seront dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.



## Matériaux

Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

## Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Le volet paysager relatif au dossier de permis devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation des couleurs et des matériaux retenus pour la construction.

## Lignes électriques

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

## ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

**Pour le fonctionnement des établissements**, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

### IL EST EXIGÉ AU MINIMUM:

- Pour les constructions à usage de bureau ou de services y compris les bâtiments publics : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de la surface destinée à cet usage.
- Pour les constructions créant des surfaces, à partir de 100 m<sup>2</sup> à usage de commerce ou d'artisanat ou d'industrie : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente (pour les commerces) ou de surface d'activité créée (pour les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie).
- Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ou de terrasse de restaurant.
- Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier : une place de stationnement par unité d'hébergement.
- Pour les établissements médicaux ou hospitaliers, une place et demie de stationnement par lit.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

**Pour les aires de stationnement, il est exigé** un arbre de haute tige au moins pour deux emplacements.

**Les autres espaces** doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales telles et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à tout nouveau projet.

Il convient d'utiliser une variété d'essences locales.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux, doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés.

**Toutefois** des règles spécifiques pourront également être autorisées pour :

- Les équipements publics
- Les opérations d'ensemble d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UE 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

#### **ARTICLE UE 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE « UP »

Il s'agit d'une zone urbanisée ayant vocation pour recevoir des équipements liés aux activités sportives et de loisirs en frange de la vallée viticole.

Cette zone accueille déjà les principaux équipements sportifs et ludiques de la ville. (stade, arène...).

**La zone UP n'est pas concernée par les zones inondables d'aléa fort et d'aléa modéré retranscrites dans la carte d'aléa du Projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRNI) Bassin Versant du Libron.**

### ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

### ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le respect de son caractère fixé ci-dessus, la zone UP admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

**Par conséquent, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises et sous conditions :**

- les installations et constructions liées aux activités sportives et de loisirs telles que gymnase terrain de sport, salle de réunion, lieu de conférence à condition de s'inscrire dans un projet communal ou d'intérêt général,
- Les constructions d'habitation et leurs annexes. Toutefois, elles ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités de la zone et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées,
- les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions autorisées ci-dessus.

### ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux dispositions générales.

### ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Alimentation en eau potable

**L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **Défense incendie**

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdit.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir à créer à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

#### **Cas des fossés en bordure des Routes Départementales :**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

### **Électricité - Téléphone – Télédistribution - Éclairage**

**Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.**

## **ARTICLE UP 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **Cas général**

En bordure des routes ouvertes à la circulation publique, les bâtiments doivent être édifiés à 5 m au moins de l'alignement.

### **Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies**

A l'intersection de deux ou plusieurs voies la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminé par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zones non aedificandi adjacentes, mesurent 10 mètres.

## **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois dans le cadre d'équipements d'utilité publique des implantations spécifiques pourront être autorisées pour permettre la réalisation et la réhabilitation des projets.

## **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

À défaut de constructions contiguës ou proches, la hauteur des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage pour les constructions admises.

## ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installés en souterrain.

Pour toutes les constructions neuves et constructions existantes, les groupes de climatisation seront implantés à l'intérieur des bâtiments ou en pied de façade. Ils seront dissimulés dans un coffre adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.



## ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions admises, il est exigé : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de la surface destinée à cet usage.

## ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Obligation de planter

Les plantations existantes, doivent être maintenues.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations deux fois plus denses.

20 % de la superficie du terrain recevant des constructions ou installations doivent être plantés.

## ARTICLE UP 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**ARTICLE UP 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

**ARTICLE UP 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

### CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE « UV »

Il s'agit d'une zone comptant des espaces dont la densité bâtie est très faible ou inexistante et dont la fonction écologique ainsi que la qualité paysagère sont à préserver et à mettre en valeur pour assurer les continuités écologiques, assurer un cadre de vie de qualité, créer des lieux de rencontre et de détente pour les habitants.

Cette zone comprend : des espaces verts publics, le parc Castelbon et des espaces pouvant devenir privés dans lesquels la constructibilité sera très limitée.

La réglementation a pour effet :

- De préserver ou d'améliorer les continuités écologiques ainsi que le caractère et la qualité de ces espaces verts,
- De maintenir la vocation récréative de ces espaces au profit de la promenade, de la culture, des loisirs, ...
- De prolonger des espaces verts sur de parcelles privatives, tout en permettant la construction d'annexes de surfaces limitées.

La zone UV n'est pas concernée par les zones inondables d'aléa fort et d'aléa modéré retranscrites dans la carte d'aléa du Projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRNI) Bassin Versant du Libron.

### ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux interdictions suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, définies par les articles L .151-1 et suivants du code de l'environnement, présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article suivant UV 2,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, dimensions, volume et aspect, seraient incompatibles avec le paysage ou porteraient atteinte au caractère du site.

### ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le respect de son caractère fixé ci-dessus, la zone UV admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

Par conséquent, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises et sous conditions :

- les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone ou en relation avec la nature ainsi que les équipements qu'elle supporte,
- les locaux et installations nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien de ces espaces.
- les constructions d'annexes sur des parcelles privatives dont l'emprise au sol et la surface de plancher créées soient inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> et limitées à deux constructions.

### ARTICLE UV 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux dispositions générales.

### ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

#### Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdit.

#### Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir à créer à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

### **Cas des fossés en bordure des Routes Départementales :**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

### **Électricité - Téléphone – Télédistribution - Éclairage**

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

### **ARTICLE UV 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit leur permettre de s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.

### **ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

L'implantation des constructions doit leur permettre de s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.

### **ARTICLE UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre son insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

### **ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE UV 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone sera de plain-pied.

## ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installés en souterrain.

Le mobilier urbain, les clôtures et les éléments accessoires des constructions doivent participer, notamment par leur aspect et leurs matériaux, à la mise en valeur des espaces.

## ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT

Dans ces secteurs le stationnement est interdit.

Toutefois, des aires de stationnement peuvent être aménagées dans les bâtiments existants à condition qu'elles soient strictement nécessaires à leur fonctionnement et ne soient pas ouvertes au public. Leurs accès doivent recevoir un traitement assurant leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de préserver le paysage urbain et les continuités écologiques, d'améliorer la qualité de vie des habitants, il convient d'apporter un soin particulier au traitement de ces espaces libres.

Le traitement de ces espaces libres doit favoriser leur perméabilité aux précipitations et l'infiltration sur place des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité du sous-sol un revêtement minéral.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales méditerranéennes de valeurs identiques ou en nombre suffisant pour les compenser.

Les nouvelles plantations doivent prendre en considération le caractère, la configuration des lieux et des existants pour leur permettre un développement convenable (choix des essences, espacement des sujets entre eux, qualité du sol, ...).

## ARTICLE UV 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE UV 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;**

Le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables doit être privilégié.

**ARTICLE UV 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

### CARACTERE DE LA ZONE « AU »

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### Objectifs

Elle est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente et en accord avec le bâti existant. La vocation principale est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère résidentiel de la zone sont également admis, pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'urbanisation de cette zone sera conçue globalement et s'effectuera au moyen d'une opération d'ensemble. S'il y a phasage des opérations d'ensemble au moyen d'une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

**La zone à urbaniser AU se décompose comme suit :**

- » **Le secteur AU** correspond à un projet de type écoquartier destiné à offrir à la commune les logements dont elle aura besoin d'ici 2025.

**Ce secteur AU est concerné par la zone rouge naturelle Rn, la zone de précaution Rp et la zone de précaution résiduelle Z1, du Projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRNI) Bassin Versant du Libron.**

## ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées dans l'article AU 2.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions.

Conditions générales :

### En secteur AU

L'urbanisation en zone AU est autorisée sous réserve :

- De création des équipements publics,
- D'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble exclusivement dans le cadre d'un aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble traitant notamment des voiries, des espaces publics, des aires de stationnement et des espaces non constructibles (marges de retrait par rapport à l'axe des voies publiques par exemple) ;
- De financement par le pétitionnaire des charges d'équipements internes à l'opération et les branchements aux réseaux publics ou que le pétitionnaire s'engage à verser à la collectivité les participations demandées par elle pour les charges d'équipements,
- De respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixés dans le PLU (pièce 2).

Conditions particulières :

**Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition de respecter les prescriptions suivantes :**

Toute opération d'ensemble nouvelle est soumise à l'obligation de réaliser 25 % du total des logements créés (arrondi à l'entier inférieur) en logements sociaux locatifs.

**Les constructions et occupations du sol à destinations d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat sont admises à condition de respecter les quatre prescriptions suivantes :**

- Leur implantation ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Elles doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes ;
- Leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.

**Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de respecter les trois conditions suivantes :**

- Leur implantation ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- Elles ne doivent pas entraîner pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises),
- Leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant,

**Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.**

En plus des conditions précédentes, les constructions autorisées dans ce secteur doivent se faire sous la forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble de type « quartier durable »** devant **respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation** fixées dans la pièce 2 du PLU.

## ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux dispositions générales.

## ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

**L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

### Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des axes ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fossés mères.

### **Cas des fossés en bordure des Routes Départementales :**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

### **Électricité - Téléphone - Télédistribution**

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

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

### **Ordures ménagères**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

## ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

## ARTICLE AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

**En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.**

**Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :**

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- Lorsqu'il s'agit de constructions d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- Pour toute opération publique et/ou d'intérêt général et/ou de logements sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées,
- A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux auront 5m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

### Cas des piscines :

Les bassins pourront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites sur les emprises publiques. Ce recul sera aménagé en plage. Toutefois cette plage ne pourra être implantée au-delà de +30 cm du terrain naturel. Une coupe de principe devra être fournie pour l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

**Toutefois en zone Rp du PPRi, les piscines seront admises sous réserve de l'application des mesures constructives énoncées au chapitre 4.5 « Dispositions constructives obligatoires pour les projets nouveaux implantés en zone inondable » du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.**

**Elles seront admises au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.**

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

### En tout secteur

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs...) sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Toutefois, les constructions peuvent être **édifiées en limites séparatives** dans les cas suivants :

- **Soit** lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- **Soit** lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, ...), afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- **Soit** lorsqu'il est nécessaire de maintenir une composition d'ensemble, et de rechercher une certaine unité de style, de forme, de volume, ..., ainsi qu'une unité urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.
- **Soit** lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- **Soit** en cas de constructions mitoyennes
- Il n'est pas fixé de recul des constructions ou installation pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (cimetière, bassin de rétention...) ou services publics.

De même, dans le cadre d'équipements d'utilité publique des implantations spécifiques pourront être autorisées pour permettre la réalisation et la réhabilitation des projets.

### Cas des piscines :

Les bassins pourront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul sera aménagé en plage. Toutefois cette plage ne pourra être implantée **au-delà de +30 cm du terrain naturel**. Une coupe de principe devra être fournie pour l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Toutefois en zone Rp du PPRI, les piscines seront admises sous réserve de l'application des mesures constructives énoncées au chapitre 4.5 « Dispositions constructives obligatoires pour les projets nouveaux implantés en zone inondable » du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

Elles seront admises au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

### Cas des annexes ou des garages

Sans accord des voisins il est possible d'édifier en limite de parcelle des annexes ou garages présentant un linéaire d'implantation total de 6 m. et une hauteur maximale de 2,5 m en limite séparative.

S'il est prévu un toit terrasse, celui-ci ne sera pas accessible.

En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, ces normes peuvent être dépassées ; Sur ces limites, les constructions doivent présenter un linéaire d'implantation total inférieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, inférieure à 3,00 mètres en cas de toit terrasse, inférieure à 4,50 mètres au faîtage en cas de toit en tuile.

### ARTICLES AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale, mesurée par rapport au sol existant après réalisation des travaux d'aménagement.

### ARTICLE AU 9– EMPRISE AU SOL

Sans objet.

### ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- L'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

### Définition de la hauteur

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

## Hauteur totale

### En secteur AU

La hauteur maximale des constructions est d'une part de 13m au faîtage ou à l'acrotère.

### Dispositions particulières :

Des règles spécifiques pourront également être autorisées pour :

- Les équipements publics,
- Les opérations d'ensemble d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades. Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes, le blanc pur étant exclu.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis et vivement recommandé.

## Clôtures

En bordure des voies et en limite séparative, les clôtures doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m. Elles seront constituées soit par un mur plein soit par un mur bahut surmonté d'un grillage le tout ne dépassant pas 1,80 m.

Les limites entre les lots seront obligatoirement marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut enduit surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 1,80 m maximum.

## ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## IL EST EXIGÉ AU MINIMUM:

- **En habitat collectif** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,5 m) par logement inférieur ou égal à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction. Si l'ensemble des besoins en stationnement est assuré dans un bâtiment couvert ou en sous-sol des logements, les places de stationnement ne seront pas « boxées » de façon à ne pas être transformées en cellier de rangement. De plus un garage à vélo et poussettes devra être aménagé dans le collectif.
- **En habitat individuel** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,5 m) par logement inférieur ou égal à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- **En constructions à usage hôtelier** : au moins une place de stationnement par chambre ; on prévoira en plus 1 place de stationnement pour le personnel par tranche entamée de 10 places de stationnement destinées au public ;
- **En constructions à usage commercial** : au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale, il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de plancher de la construction ;
- **En constructions à usage de bureaux ou services** (y compris les bâtiments publics) : Une place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc.** : 1 place par unité de 10 personnes accueillies.
- **Dans le cadre des opérations d'ensemble**, une place supplémentaire de stationnement sera prévue par logement sur la voie créée.
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

## ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux emplacements.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les essences végétales locales seront privilégiées.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3 000m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces verts.

Concernant les autres types de constructions : 10% de la surface totale de la parcelle doivent être boisés avec une densité de plantations au moins équivalente à un arbre pour 25 m<sup>2</sup> de terrain.

#### **ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis et vivement recommandé.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel économique de terres agricoles. Cette zone sera réservée en priorité à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation du sol.

La commune n'a pas identifié, en vertu du 2° de l'article R. 123-112, de « bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pourraient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

La zone A comporte quelques domaines et exploitations agricoles susceptibles d'évoluer.

#### La zone agricole A se décompose en plusieurs secteurs :

- **Le secteur A standard** correspond à la zone agricole standard. Il est susceptible d'accueillir sous conditions (extension ou réhabilitation de bâtiments existants) les projets de hangar agricole ou autre bâtiment d'exploitation et notamment dans le cadre d'une activité économique : la construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des animaux, au stockage des récoltes et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, la création de gîtes ruraux en complément d'une exploitation agricole avérée.  
**Sous réserve que le bâtiment ne soit pas positionné en zone d'aléa inondation fort ou modéré.** L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...) dans le style mas viticole.
- **Le secteur A0** correspond à une zone que la commune souhaite protéger de toutes constructions nouvelles afin de préserver un cône de vue sur le château de Libouriac notamment mais aussi depuis l'A75. Ce périmètre concerne donc un territoire destiné uniquement à un usage de production agricole ou forestière. Toute construction y est interdite, y compris les bâtiments à vocation agricole (hangar).
- **Le secteur As** correspond à une zone dédiée aux équipements sportifs existants et à ses extensions.

La zone A est partiellement concernée par les zones inondables d'aléa fort et d'aléa modéré retranscrites dans la carte d'aléa du Projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRNI) Bassin Versant du Libron.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non admises à l'article suivant sont interdites.

Sont notamment interdites :

- Activités industrielle, hospitalières, artisanales,
- Habitations non admises à l'article suivant,

- Les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les campings,
- Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau à l'exception de ce qui est admis à l'article suivant.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous diverses conditions et notamment à la condition qu'elles ne soient pas positionnées en zone d'aléa inondation fort ou modéré :**

### En secteur A:

- L'extension limitée des bâtiments existants en une seule fois, sans changement de destination et dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante,
- Les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des animaux et au stockage des récoltes et du matériel agricole ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole,
- Le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation existant de l'exploitation,
- Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères prévues par le schéma départemental,
- Les ouvertures de carrière.

**Dans les zones du secteur A identifiées sur les plans de zonage, comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls les travaux d'entretien sont autorisés.**

**Si des clôtures doivent être créées, privilégier les clôtures végétales.**

### En secteur A0:

**Les équipements d'utilité publique** uniquement s'ils sont nécessaires à la sécurité, ou à l'accessibilité du site.

## En secteur As:

**Les équipements d'intérêt collectif** directement lié aux activités sportives et de loisirs, ainsi que ceux nécessaires à la sécurité, et à l'accessibilité du site sont autorisés quand bien même ils sont positionnés en zone d'aléa inondation fort ou modéré.

## ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux dispositions générales.

## ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Alimentation en eau potable

**L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.**

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

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

### Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes. Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,

- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

## Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

**On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre des fossés mères.**

### Cas des fossés en bordure des Routes Départementales :

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer au traitement de l'assainissement consécutif à quelque opération d'urbanisme ou d'aménagement que ce soit, à l'exception des équipements publics.

## Électricité - Téléphone - Télédistribution

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

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

## ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif sans porter atteinte à un éventuel captage destiné à l'alimentation en eau potable, ceci conformément :

- A l'article R.111-10 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2015-1785 du 25 décembre 2015 :  
« *En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ...* »
- A l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :  
« *Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme*

*nettement plus économique, mais à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.*

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 15 m de l'axe des routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement ci-après :  
- 10 m de la voie.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. Il en va notamment ainsi des ouvrages des réseaux publics électriques.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, notamment pour les ouvrages des réseaux publics électriques.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

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

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout des toitures (R+ 1).**

Toutefois, cette règle de hauteur n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les principes de base suivants devront être respectés :

### **Harmonie globale**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels.

**Pour les nouvelles exploitations, l'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés).**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### **Préconisations**

En particulier, les constructions seront conçues avec les préoccupations architecturales suivantes :

#### **Enduits**

Les enduits de façade devront respecter les teintes du milieu naturel.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE A 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### **ARTICLE A 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.

## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N « correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### La zone naturelle N décompose en plusieurs secteurs :

- **Le secteur N standard** correspond aux espaces boisés au nord du Libron et mais aussi aux espaces naturels présents dans la ville. Le classement en N a pour vocation le maintien des boisements existants.  
Il permet toutefois quelques adaptations liées aux activités agricoles (espaces boisés classés en AOC).
- **Le secteur N1** correspond aux ripisylves du Libron et de l'Ardailou identifiées par le SCOT comme corridors écologiques. Une ripisylve comprend l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.  
Elle a pour vocation unique le maintien, la protection et la mise en valeur des espaces naturels sensibles. Elle concerne également le jardin méditerranéen.
- **Le secteur NH** correspond à la zone naturelle à proximité de la clinique Saint-Privat. Elle n'a pas vocation à être urbanisées. Toutefois, elle admet la réalisation d'ouvrages liés à l'activité hospitalière.

**Les zones N standard et N1 sont partiellement concernées par les zones inondables d'aléa fort et d'aléa modéré retranscrites dans la carte d'aléa du Projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRNI) Bassin Versant du Libron.**

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Les constructions et installations non admises à l'article suivant sont interdites.**

**Sont notamment interdites :**

- Activités industrielles,
- Activités artisanales,
- Activités agricoles et forestières non admises à l'article suivant,
- Habitations,
- Les terrains de stationnement de caravanes,

- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les campings,
- Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau à l'exception de ce qui est admis à l'article suivant,
- Les affouillements ou exhaussements du sol non admises à l'article suivant,
- Les ouvertures de carrières.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le respect de son caractère fixé ci-dessus, la zone N admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

Par conséquent, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises et sous certaines conditions :

### En secteur N

- **Les constructions et installations nécessaires** : à l'exploitation agricole et forestière, à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels, à la lutte contre les incendies, à des activités de découverte ou de gestion du milieu naturel.
- **Ces constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les affouillements et exhaussements** uniquement s'ils sont liés à la réalisation des constructions autorisées ci-dessus.

### En secteur NH

- **Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur des espaces naturels, à la lutte contre les incendies, à des activités de découverte ou de gestion du milieu naturel.**
- **Ces constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale

ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Les ouvrages uniquement liés à l'activité hospitalière,**
- **Les affouillements et exhaussements** uniquement s'ils sont liés à la réalisation des constructions autorisées ci-dessus.

## En secteur N1

- **Les équipements d'utilité publique** uniquement s'ils sont nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), ou à l'accessibilité du site.

## ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux dispositions générales.

## ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Alimentation en eau potable

**L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :

- La superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,
- La qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue par arrêté préfectoral, conformément au code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes. Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

## Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement...

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

**On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre des fossés mères.**

### Cas des fossés en bordure des Routes Départementales :

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

## Électricité - Téléphone - Télédistribution

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

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

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif sans porter atteinte à un éventuel captage destiné à l'alimentation en eau potable, ceci conformément :

- A l'article R.111-10 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2015-1785 du 25 décembre 2015 :  
« En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ... »
- A l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :  
« Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme

*nettement plus économique, mais à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. »*

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées au-delà d'une marge de reculement de 10 m de la voie.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. Il en va notamment ainsi des ouvrages des réseaux publics électriques.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, notamment pour les ouvrages des réseaux publics électriques.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

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

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout des toitures (R+ 1).**

Toutefois, cette règle de hauteur n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les principes de base suivants devront être respectés :

## harmonie globale

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels.

**Pour les nouvelles exploitations, l'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés).**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

## Préconisations

En particulier, les constructions seront conçues avec les préoccupations architecturales suivantes :

### Enduits

Les enduits de façade devront respecter les teintes du milieu naturel.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

## ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

## ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE N 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

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

Non réglementé.

## ANNEXES DU RÈGLEMENT

- 1. Annexes du SDIS**
- 2. Classement sonore des infrastructures terrestres**
- 3. Archéologie**
- 4. Retrait / gonflement des argiles**
- 5. La nouvelle réglementation parasismique**
- 6. La notion de surface de plancher**
- 7. Annexes du CAUE sur les essences locales**