

Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON



3^{ème} modification du PLU Secteur de la Plaine



3. Extrait du Règlement APRES MODIFICATION (zone UD)

Procédures	Prescription	Approbation
Révision Générale du POS Transformation en PLU	13 avril 2011	25 septembre 2013
1 ^{ère} Modification du PLU	27 octobre 2015	16 août 2016
2 ^{ème} Modification du PLU Dossier 2-1 Dossier 2-3	17 décembre 2020	18 juillet 2023
3 ^{ème} 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

Janvier 2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	28
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	38
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	50
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV	55
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	60
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	71
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	78
ANNEXES DU REGLEMENT	85

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 aéroports.

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°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1), dites Grenelle I ;

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.

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

La loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;

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 réglementant 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 à 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-Libron. 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.

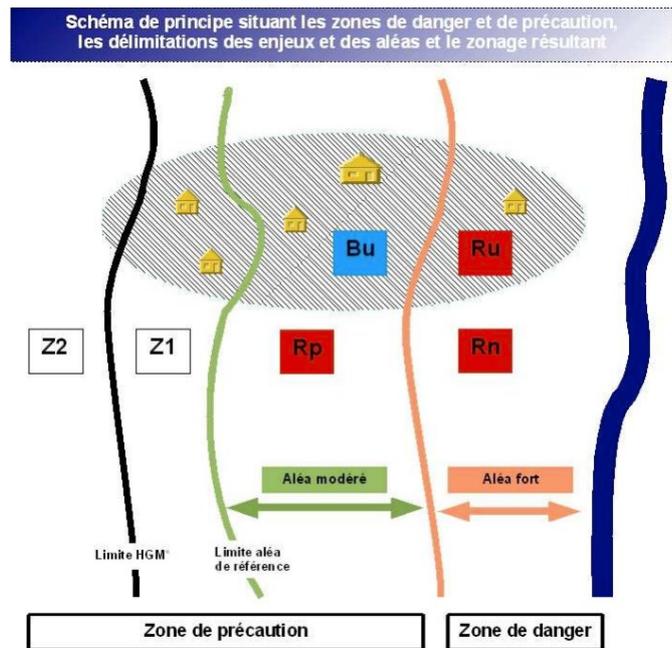
L'ensemble de ces éléments sont consultables soit en mairie aux jours et heures d'ouverture, soit sur le site internet de la Préfecture de l'Hérault.

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 1^{er} 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.

Pour les clôtures sur emprises publiques, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, briques creuses, parpaings, ... est interdit. Un enduit de finition en harmonie avec les façades doit être réalisé.

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.

En zone UD, toutes opérations d'ensemble comptant 12 logements ou plus, devra intégrer dans sa programmation 30% de logements sociaux.

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.

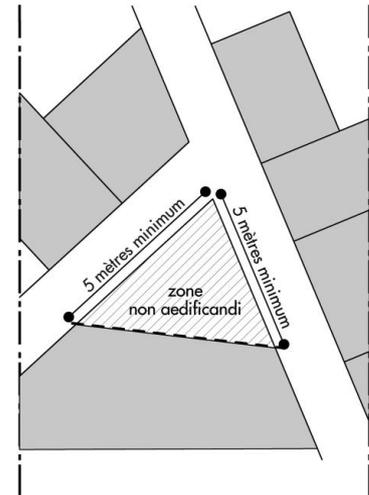
ARTICLE UD 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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 5 m.

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.

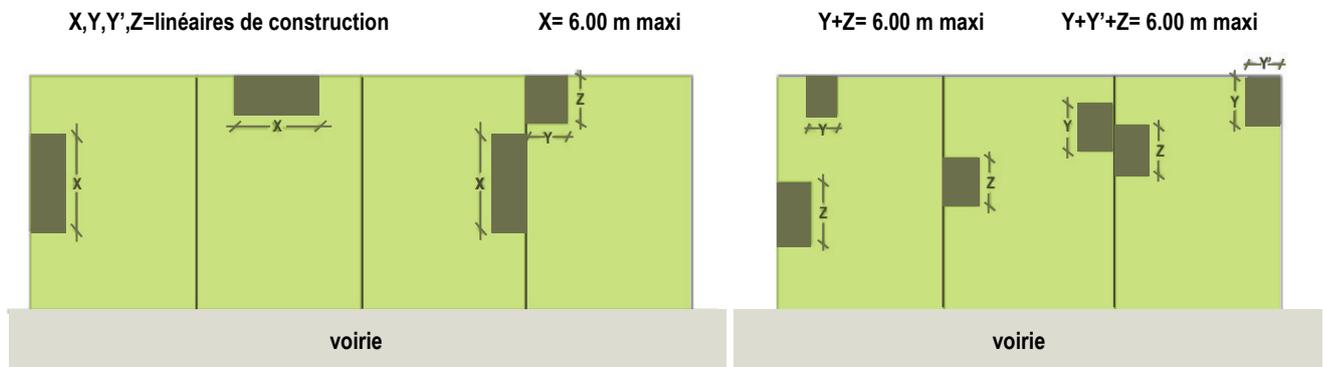
Toutefois dans le cadre d'équipements d'utilité publique des implantations spécifiques pourront être autorisées pour permettre la réalisation et la réhabilitation des projets.

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.



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 totale autorisée dites hauteur absolue.
- L'autre fixe la hauteur relative dites hauteur sur voie

Définition de la hauteur totale

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

Le sol existant est considéré comme suit :

- Le terrain après terrassements dans le cas où la construction nécessite un déblai du terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction nécessite un remblai du terrain existant.

Les constructions doivent s'inscrire selon la hauteur totale définie et autorisée et selon la définition du sol existant comme décrit ci-avant.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m 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 **12 m au faîtage**.

En secteur UDS

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

Hauteur sur voie

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 2 fois la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance d'un mètre peut être accordé lorsque la hauteur définie comme indiqué ci-dessus ne permet pas de réaliser un nombre entier d'étages.

Si une construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut être de la même hauteur que celle sur la voie la plus large.

Dispositions particulières:

Des règles spécifiques pourront également être autorisées pour :

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

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 1,80 m. Elles seront constituées soit par un mur plein, soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, soit d'une clôture à barreaudage (serrurerie), le tout ne dépassant pas 1,80 m.

Pour les clôtures sur emprises publiques, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, briques creuses, parpaings, ... est interdit. Un enduit de finition en harmonie avec les façades doit être réalisé.

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 25 m² 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 2,50 m) par logement inférieur ou égal à 60 m² de surface de plancher de construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² 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 les opérations d'ensemble comptant 10 logements ou plus, une place de stationnement supplémentaire par logement sera ajoutée, sans prise en compte de la superficie du logement.
- **Pour l'habitat individuel** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,50 m) par logement inférieur ou égal à 60 m² de surface de plancher de construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² 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 m² 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 m² 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 3 000 m², 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 choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries des constructions doit prendre en compte les caractéristiques du site, tels que la topographie et l'exposition.

L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, l'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, sont à privilégier afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.

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

Non réglementé.

