



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 15/12/2022

SOMMAIRE

| | |
|--|-------|
| CONTEXTE | P. 3 |
| DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES | P. 4 |
| ZONE U1 | P. 5 |
| ZONE U2 | P. 8 |
| ZONE U3 | P. 11 |
| ZONE AU | P. 14 |
| ZONE A | P. 17 |
| ZONE N | P. 21 |

LE CONTEXTE

Le territoire de la commune d'Ambres est couvert par un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 4 février 2013.

Pour prendre en compte les spécificités rencontrées lors de la mise en application du règlement dans le cadre de l'instruction du droit des sols, il paraît nécessaire d'apporter des évolutions aux dispositions réglementaires du PLU. Aussi, le conseil municipal, par délibération en date du 14 octobre 2021 a décidé de prescrire la 1^{ère} modification simplifiée du PLU.

La modification simplifiée porte sur les points suivants :

- Le règlement de la zone A pour autoriser les extensions et annexes, et définir la hauteur maximale des constructions pour les annexes.
- Zone U3 : modification de
 - o l'article 7 du règlement de la zone U3 pour permettre la densification raisonnable des zones déjà urbanisées.
 - o et intégration à l'article 9 de dispositions complémentaires concernant l'emprise au sol
- Suppression de l'article 14 de toutes les zones afin de se mettre en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR.
- L'intégration aux articles 13 des zones U2 et U3 de dispositions réglementaires favorisant la plantation d'arbres sur la commune.
- Les dispositions réglementaires de la zone U2 pour favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales,
- L'application des règles modifiées à l'ensemble des parcelles, dont les parcelles issues de divisions foncières.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES



APPLICATION DES REGLES DU PLU

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du présent PLU s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PERFORMANCES ENERGERTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux ;

2 - Isolation des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. Sont interdites les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

ACCES ET VOIRIE

Les emprises publiques sont notamment les jardins, parcs, places, parking, emplacements réservés... Une voie peut sans distinction être : une voie publique, une voie privée ou une voie ouverte à la circulation du public.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moultures, moulures de corniches...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans le cadre du présent règlement, sont incluses de l'emprise au sol :

- Les terrasses non couvertes en matériaux imperméables,
- Les piscines,
- Toute autre surface imperméabilisée

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport exprimé en pourcentage entre l'emprise au sol maximale autorisée et la superficie de l'unité foncière support du projet ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1



RAPPELS

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées ;
- Le Conseil Municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE U1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux sauf les constructions à usage de garage de réparation et/ou de vente de véhicule ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre est interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

ARTICLE U1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la zone et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat de la zone ;
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la même unité foncière ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat de la zone ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

ARTICLE U1 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé ;

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être déversées dans le collecteur s'il existe, en l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe ;

4 - Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture ou souterrain) ;
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade (empruntant un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment support) ou en souterrain au droit du domaine public.

ARTICLE U1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- En cas de raccordement au réseau public d'assainissement, la taille des parcelles n'est pas réglementée ;
- En cas de non-raccordement au réseau public d'assainissement, la parcelle devra permettre la mise en place d'un dispositif autonome.

ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public, actuel ou projeté ;
- Une implantation différente peut être admise :
 - o Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
 - o Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un immeuble existant non implanté à l'alignement ;
 - o Lorsque la rue le long de laquelle la construction est implantée est très étroite (- de 3m) ;
 - o Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments non destinés à être démolis qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement ;
 - o Lorsque le projet concerne la création d'une annexe à une construction existante (piscine, abri de jardin, garage) à condition qu'il ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que l'installation à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 2 étages sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 11 m ;
- Le dépassement de cette hauteur est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes,
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale est autorisée dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date du sinistre ;
- Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir un ordonnancement existant, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée.

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. A défaut, les couvertures traditionnelles existantes doivent être maintenues. Dans ce cas, le matériau de couverture devra être adapté à la pente du toit. La couleur devra être en accord avec les couvertures traditionnelles environnantes. Les sens de faîtages doivent être conservés, sauf s'il s'agit d'améliorer la cohérence avec le bâti voisin ou de restituer un état ancien attesté ;
- Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,9 m ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;

ARTICLE U1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE U1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2



RAPPELS

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées ;
- Le Conseil Municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE U2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage forestier ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux sauf les constructions à usage de garage de réparation et/ou de vente de véhicule ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre est interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

ARTICLE U2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat de la zone ;
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat de la zone ;
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la même unité foncière ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat de la zone ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

ARTICLE U2 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules y compris ceux nécessaires au ramassage des ordures ménagères et à la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ;
- Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes (attentes de voiries).
- Les voies nouvelles seront bordées d'un ou deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,5 m. Elles pourront être doublées d'une bande de circulation douce (vélos) matérialisée au sol ;

ARTICLE U2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

3 - Eaux pluviales

- Les nouvelles constructions ont l'obligation de réaliser sur la parcelle un système d'infiltration conforme aux règles de l'art (par exemple un puit perdu), destiné à la rétention et l'absorption des eaux pluviales de la construction et de l'ensemble des zones imperméabilisées de la parcelle. Le trop plein de ces installations devra être dirigé vers le fossé ou le collecteur s'il existe.
- Il est encouragé en amont du puit d'infiltration d'ajouter une cuve de rétention des eaux pluviales, permettant une réutilisation de l'eau sur la parcelle.

4 - Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture ou souterrain) ;
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade (empruntant un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment support) ou en souterrain au droit du domaine public.

ARTICLE U2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- En cas de raccordement au réseau public d'assainissement, la taille des parcelles n'est pas réglementée ;
- En cas de non-raccordement au réseau public d'assainissement, la parcelle devra permettre la mise en place d'un dispositif autonome.

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **RD 87** : les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 25m par rapport à l'axe de la RD 87 ;
- **Autres routes départementales** : les constructions doivent être implantées selon un recul de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- **Autres voies** : les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. Dans le cas d'un retrait, la construction devra être implantée dans une bande située entre 6 et 10 m de l'alignement ;
- Une implantation différente peut être admise :
 - o Lorsque le projet concerne la réalisation d'un équipement public ;
 - o Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
 - o Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un immeuble existant ;
 - o Lorsque le projet concerne la création d'une annexe à une construction existante (piscine, abri de jardin) ;

ARTICLE U2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

ARTICLE U2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U2 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 7 m ;
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale est autorisée dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date du sinistre.

ARTICLE U2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve de ne pas se situer dans ou aux abords immédiats du site inscrit d'Ambres.

1- Clôtures :

- Les murs assurant la continuité du bâti seront traités en harmonie avec le bâtiment principal ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,2 m ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures dont l'implantation auraient pour effet de diminuer la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites.

ARTICLE U2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques ;
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- Pour les autres constructions ou installation, il sera exigé des espaces de stationnement dimensionnés en fonction des besoins de l'opération.

ARTICLE U2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;
- Pour les lotissements, les groupes d'habitations, les collectifs et les activités, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace collectif non linéaire ;
- Il est exigé la plantation d'1 arbre à grand développement, à enracinement pivotant et d'essence locale pour chaque tranche de 300 mètres carrés d'espace libre. Les surfaces dédiées aux stationnements et aux voies sont incluses dans le calcul de l'espace libre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3



RAPPELS

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées ;
- Le Conseil Municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE U3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage forestier ;
- Les installations classées ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux sauf les constructions à usage de garage de réparation et/ou de vente de véhicule ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre est interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement.

ARTICLE U3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat de la zone ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat de la zone ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.

ARTICLE U3 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules y compris ceux nécessaires au ramassage des ordures ménagères et à la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ;
- Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes (attentes de voiries) ;
- Les voies nouvelles seront bordées d'un ou deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,5 m. Elles pourront être doublées d'une bande de circulation douce (vélos) matérialisée au sol .

ARTICLE U3 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être déversées dans le collecteur s'il existe, en l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe ;

4 - Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture ou souterrain) ;
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade (empruntant un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment support) ou en souterrain au droit du domaine public.

ARTICLE U3 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La parcelle devra permettre la mise en place d'un dispositif autonome.

ARTICLE U3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Route départementale** : les constructions doivent être implantées selon un recul de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- **Autres voies** : les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. Dans le cas d'un retrait, le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 6 et 10 m ;
- Une implantation différente peut être admise :
 - o Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
 - o Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un immeuble existant ;
 - o Lorsque le projet concerne la création d'une annexe à une construction existante (piscine, abri de jardin).

ARTICLE U3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m. Cette règle est applicable uniquement pour les bâtiments et non pour les constructions (piscine, carport, ...).

ARTICLE U3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U3 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moultures, moultures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour l'application du présent règlement, sont incluses de l'emprise au sol :

- les terrasses non couvertes en matériaux imperméables,
- les piscines,
- toute surface imperméabilisée.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport exprimé en pourcentage entre l'emprise au sol maximale autorisée et la superficie de l'unité foncière support du projet ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE U3 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 7 m ;
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale est autorisée dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date du sinistre.

ARTICLE U3 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve de ne pas se situer aux abords de la chapelle de Montferrier.
- Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées.

1- Clôtures :

- Les murs assurant la continuité du bâti seront traités en harmonie avec le bâtiment principal ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,2 m ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures dont l'implantation auraient pour effet de diminuer la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites.

ARTICLE U3 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques ;
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- Pour les autres constructions ou installation, il sera exigé des espaces de stationnement dimensionnés en fonction des besoins de l'opération.

ARTICLE U3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;

- Il est exigé la plantation d'1 arbre à grand développement, à enracinement pivotant et d'essence locale pour chaque tranche de 300 mètres carrés d'espace libre. Les surfaces dédiées aux stationnements et aux voies sont incluses dans le calcul de l'espace libre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU



RAPPELS

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées ;
- Le Conseil Municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestière et leurs annexes ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts de stockage et de manutention sauf ceux autorisés sous conditions à l'article AU 2 ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux sauf les constructions à usage de garage de réparation et/ou de vente de véhicule ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre est interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de chaque secteur AU (AUa, AUb, AUc) et sous réserve de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement. Ces opérations devront comporter au moins 20% de logements sociaux ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une habitation existante sur la même unité foncière.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Les voies nouvelles seront bordées d'un ou deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,5 m. Elles pourront être doublées d'une bande de circulation douce (vélos) matérialisée au sol ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules y compris ceux nécessaires au ramassage des ordures ménagères et à la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ;
- Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes (attentes de voiries).

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être déversées dans le collecteur s'il existe, en l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4 - Réseaux divers

Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité éclairage public, téléphone, vidéo), les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain au droit du domaine public.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille des parcelles n'est pas réglementée ;

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

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie de desserte, soit en retrait de cet alignement. Dans le cas d'un retrait, le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 6 et 10 m ;
- Une implantation différente peut être admise lorsque le projet concerne la création d'une annexe à une construction existante (piscine, abri de jardin) ;

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m. Cette règle est applicable uniquement pour les bâtiments et non pour les constructions (piscine, carport, ...).

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 7 m ;
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées.

Clôtures :

- Les murs assurant la continuité du bâti seront traités en harmonie avec le bâtiment principal ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,2 m ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures dont l'implantation auraient pour effet de diminuer la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques ;
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- Pour les autres constructions ou installation, il sera exigé des espaces de stationnement dimensionnés en fonction des besoins de l'opération.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;
- Pour les lotissements, les groupes d'habitations, les collectifs et les activités, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace collectif non linéaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

RAPPELS

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées ;
- Le Conseil Municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les zones inondables des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Agout Aval et du Dadou matérialisées par une trame sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions de ces PPRI.
- En dehors des zones inondables, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :
 - o Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - o Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - o Des constructions et installations mentionnées à l'article 2 ci-dessous ;

Dans le secteur Ap, toute construction nouvelle est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**1. Cas général (tous secteurs) :**

- Dans les zones inondables des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Agout Aval et du Dadou matérialisées par une trame sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de ces PPRI.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions repérées par un cercle noir sur les documents graphiques, peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (Art. R 123-12 CU) et reste compatible avec le voisinage immédiat de la construction concernée, les changements de destination à vocation d'activités ne devront en aucun cas générer des nuisances ;
- La reconstruction sans changement de destination des constructions sinistrées dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date du sinistre est autorisée sous réserve que la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, que la construction détruite n'ait pas été édifiée illégalement et que la reconstruction ne génère aucun risque ;
- Sont admises les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation non liées à une exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU du 4 Février 2013, dès lors que ces extensions ou annexes ne créent pas de nouveau logement et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Les extensions, sous réserve qu'elles n'excèdent pas, à elles seules ou par répétition, au maximum 20% de la surface de plancher existante, dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire, et 30% de l'emprise au sol existante ;
 - o Les annexes sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 25m² ;
 - o Les piscines d'une emprise au sol de 45 m² maximum ;

2. Dans le secteur A1 :

- Les constructions repérées par un cercle noir sur les documents graphiques, peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (Art. R 123-12 CU). Les changements de destination devront rester compatibles avec le voisinage immédiat de la construction concernée, les changements de destination à vocation d'activités ne devront en aucun cas générer des nuisances.

3. Dans le secteur A4 : sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et les annexes des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées dans la limite, pour chaque possibilité, d'une augmentation de 30% de la surface existante à l'approbation du PLU et sans changements de destination ;
- La construction de locaux professionnels est autorisée à condition qu'elle soit de taille mesurée et en tout état de cause qu'elle n'excède pas 80m² ;
- Les constructions repérées par un cercle noir sur les documents graphiques, peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (Art. R 123-12 CU). Les changements de destination devront rester compatibles avec le voisinage immédiat de la construction concernée, les changements de destination à vocation d'activités ne devront en aucun cas générer des nuisances.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Hors agglomération, tout nouvel accès à la RD 87 est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être déversées dans le collecteur s'il existe, en l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

- **RD 87** : les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 35m par rapport à l'axe de la RD 87.
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des autres routes départementales hors agglomération. En cas de plantations d'alignement, cette distance est portée à 20 m de part et d'autre de l'axe ;
- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'axe des autres voies ;
- Une implantation différente peut être admise :
 - o Pour l'aménagement, l'extension, la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage) de constructions existantes implantées en deçà des reculs imposés ci-dessus, sous réserve que cela ne nuise pas à la sécurité publique. Le creusement des piscines n'est autorisé qu'à partir de 5 m de l'emprise publique des routes départementales ;
 - o Lorsque la topographie des lieux le nécessite.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

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

Les annexes devront être édifiées en tous points dans un rayon maximal de 25 mètres à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur A1, l'emprise au sol maximale totale des constructions est limitée à 130% de l'emprise au sol des constructions existantes sur la parcelle au moment de l'approbation du PLU le 4 février 2013 ;

Dans le secteur A4, l'emprise au sol des nouvelles constructions à usage de locaux professionnels est limitée à 80 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée sous réserve d'un impact visuel acceptable ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale est autorisée dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date du sinistre ;
- Les annexes sont limitées à une hauteur totale maximale de 5 m. La hauteur totale maximale des annexes correspond à la différence d'altitude entre le sol avant travaux et le point le plus élevé de la construction projetée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Dans les secteurs A1 et A4, la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,9 m ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures dont l'implantation auraient pour effet de diminuer dangereusement la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites.

Bâtiments agricoles

- L'aspect des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage environnant ;
- Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées. Les contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée seront prises en compte ;
- Tout matériau destiné à être recouvert sera obligatoirement enduit et coloré avant la mise en service du bâtiment ou recouvert d'un bardage bois ;
- L'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes est admise.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les espaces boisés figurant sur le règlement graphique sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ou, dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Dans les zones inondables des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Agout Aval et du Dadou matérialisées par une trame sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions de ces PPRI.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi que par la réalisation d'infrastructures routières et la prévention des risques naturels sont autorisées ;
- Dans les zones inondables des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Agout Aval et du Dadou matérialisées par une trame sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du PPRI.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 35m par rapport à l'axe de la RD 87 ;
- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des autres routes départementales hors agglomération. En cas de plantations d'alignement, cette distance est portée à 20 m de part et d'autre de l'axe ;
- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'axe des autres voies ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, pour des raisons techniques, ne pas être soumises au respect des prescriptions énoncées par cet article.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, pour des raisons techniques, ne pas être soumises au respect des prescriptions énoncées par cet article.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les espaces boisés figurant sur le règlement graphique sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue.

Annexe 6.6 : LISTE DES ARBRES CONCERNANT LES ARTICLES 13 DES ZONES U2 ET U3

- A ESSENCES LOCALES,
- A MOYENS et GRANDS DEVELOPPEMENTS,
- A ENRACINEMENT PIVOTANT SI LE TERRAIN LE PERMET

| | | |
|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Alisier torminal | Erable champêtre | Noyer commun |
| Amandier | Erable de Montpellier | Poirier sauvage |
| Arbre de Judée | Erable plane | Pommier sauvage |
| Aulne feuilles en cœur | Frêne commun | Prunier sauvage |
| Cerisier Ste-Lucie | Frêne oxyphylle | Saule marsault |
| Charme | Merisier | Sorbier domestique |
| Chêne pubescent | Micocoulier | Tilleul à grandes feuilles |
| Chêne sessile | Mûrier blanc | Tilleul à petites feuilles |
| Chêne vert | | |