

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOMMIÈRES :



5- REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE



**VILLE DE
SOMMIÈRES**

■ 27quai Gaussorgues
30250 Sommières
04 66 80 88 00
mairie@sommières.fr

MAITRISE D'ŒUVRE

GAU

ARCHITECTES URBANISTES PAYSAGISTES

■ 5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
T : 04 67 27 13 13
contact@gau.archi



■ 45, Av. Saint-Mitre des Champs
13090 Aix-en-Provence
T : 06 09 79 34 19

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI	7
1. PRESENTATION DU PLU	8
2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES.....	9
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	10
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	11
2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	11
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	13
4. DEFINITIONS.....	16
5. ADAPTATIONS MINEURES.....	22
ZONES URBAINES.....	23
ZONE UB	24
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	24
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	24
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	24
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	25
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	25
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	25
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	27
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	28
2.4 STATIONNEMENT	29
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	30
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	30
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	30
ZONE UC	32
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	32
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	32
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	33
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	33
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	33
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	33
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	35
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	37
2.4 STATIONNEMENT	37
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	38
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	38
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	39

ZONE UD	40
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	40
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	40
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	41
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	41
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	41
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	41
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	43
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	45
2.4 STATIONNEMENT	45
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	46
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	46
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	46
ZONE UE	48
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	48
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	48
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	48
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	49
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	49
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	49
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	50
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	52
2.4 STATIONNEMENT	52
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	53
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	53
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	54
ZONE UP	55
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	55
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	55
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	55
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	55
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	55
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	55
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	56
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	57
2.1 STATIONNEMENT	58
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	58
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	58
3.1 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	58

ZONE UT.....	60
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	60
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	60
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	60
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	61
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	61
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	61
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	62
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	63
2.4 STATIONNEMENT	64
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	64
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	64
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	65
ZONE UZ.....	66
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	66
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	66
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	67
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	68
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	68
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	68
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	69
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	71
2.4 STATIONNEMENT	71
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	72
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	72
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	72
ZONE À URBANISER.....	74
ZONE 1AU	75
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	75
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	75
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	75
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	76
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	76
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	76
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	77
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	78
2.4 STATIONNEMENT	79
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	80
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	80
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	80

ZONE AGRICOLE	82
ZONE A	83
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	83
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	83
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	84
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	85
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	85
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	85
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	86
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	87
2.4 STATIONNEMENT	87
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	88
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	88
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	88
ZONE NATURELLE	89
ZONE N	90
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	90
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	90
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	91
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	91
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	92
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	92
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	92
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	93
2.4 STATIONNEMENT	94
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	94
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	94
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	95
ANNEXES	96
1. NUANCIER ENDUITS ET BADIGEONS, MENUISERIES ET FERRONNERIES (VOIR SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE)	97
2. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	98
3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	100
4. PÉRIMÈTRE INTERDISANT TOUS TYPES D'ÉOLIENNES	102

MODE D'EMPLOI

1. PRESENTATION DU PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol.

Le PLU est composé des documents suivants :

Le rapport de présentation :

Il identifie les grands enjeux présents sur le territoire de la commune, relatifs aux aspects démographiques, socio-économiques, au cadre urbain et paysager, à l'aménagement de l'espace et aux déplacements et analyse l'état initial de l'environnement.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et le volet réglementaire ainsi que l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures.

Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Enfin, il comprend un résumé non technique du PLU dont la lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.

Le Projet d'Aménagement et de développement durable

Il définit le projet de la ville établi au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Ce projet global, retenu pour l'ensemble de la commune de Sommières, celui d'une ville créative, d'une ville-nature, d'une ville pour tous, est décliné en objectifs et en orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Il sert de support à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du volet réglementaire du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations.

Le Règlement

Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux.
- établit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

Et de documents graphiques, composés :

- d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables.
- de repères graphiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (secteurs stratégiques, fonctions urbaines, répartition des logements sociaux, hauteurs, coefficient de biotope).

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Les annexes

Elles comportent des documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols, notamment :

- les prescriptions relatives au Site Patrimonial Remarquable et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Sommières,
- les prescriptions relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI),
- des annexes sanitaires, réseaux et déchets.

Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.

2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36
- Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Art. R151-43
- Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48
- Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal à l'exception de la partie concernée par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable de Sommières approuvé le 16 avril 2015 et opposable depuis le 26 mai 2015. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent 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. »
- Article R. 111-6 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »
- Article R. 111-14 : « En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :
 - 1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
 - 2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
 - 3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Autres législations :

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code du patrimoine.

Procédures liées aux Espaces Boisés Classés (EBC)

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 341-1 du Code Forestier. Sauf indication des dispositions de l'article L 113-3 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier. En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés. Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Hors EBC, les défrichements sont soumis à autorisation, conformément à l'article L.341-1 du code forestier.

Sont exemptées d'autorisation, les opérations de défrichement réalisées dans :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

Découvertes fortuites à caractère archéologique (loi n°41-4011 du 27 septembre 1941 modifiée):

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »

Archéologie préventive (législation archéologique) :

- Article R 523-1 Code du Patrimoine : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*
- Article R 111-4 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, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

Procédures liées aux Installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une ICPE. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation), de contrôle et de sanction.

Enfin sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable délimité en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ainsi que les autres documents relatifs aux risques d'incendie de feux de forêt,
- Le Plan des zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) : la commune est concernée par différentes ZPPA faisant l'objet d'un arrêté préfectoral n° 2012363-0031 en date du 28 décembre 2012. Conformément à l'article 4 du décret n°2004 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux listés dans cet arrêté préfectoral devront être transmises au Préfet de région pour examiner si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Il est rappelé que les projets de constructions et les projets d'aménagement devront respecter :

- L'arrêté préfectoral n°2014071-0019 du 12/03/2014 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté municipal n°13.07.11 du 09 juillet 2013 relatif à l'élaboration d'un périmètre interdisant l'installation de tous types d'éoliennes.
- l'instruction gouvernementale du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité qui recommande l'établissement d'une zone de prudence pour l'implantation d'établissements sensibles dans les zones susceptibles d'être soumises à un fort champ magnétique (hôpitaux, maternité, établissements accueillants des enfants).

Enfin il est rappelé que les projets à l'intérieur d'un périmètre de protection au titre des monuments historiques devront faire l'objet d'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cas particulier de la portée du règlement vis-à-vis des projets de construction à édifier dans une opération d'ensemble (lotissement) ou de plusieurs constructions sur une même unité foncière dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme dispose :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le PLU s'oppose à cette règle. Ainsi un permis déposé sur un lot de lotissement se voit appliquer les règles du PLU dans les limites de son périmètre parcellaire objet de la demande et non à l'échelle de l'ensemble du lotissement.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones sur la base des L. 151-9 et des articles R. 123-1 et R. 123-11.

La commune est par ailleurs règlementée par un Site Patrimonial Remarquable :

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Ce règlement s'applique sur la partie du territoire de la ville de Sommières classée « Site Patrimonial Remarquable » en application de la loi n°62-903 du 04 août 1962, délimité par arrêté pris conjointement par le Ministre d'Etat chargé des Affaires Culturelles et le Ministre de la Construction. Le territoire concerné défini au plan réglementaire est conforme à la délimitation décrite par l'arrêté interministériel susvisé. Un Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur a été approuvé le 16 avril 2015.

Il est couvert en totalité par une seule zone S, divisée en deux secteurs :

- Un secteur SU à dominante bâtie
- Un secteur SN à dominante naturelle.
- Pour tout projet dans ces secteurs, il s'agira de se reporter au règlement du PSMV en vigueur sur la commune, conformément à l'article L153-1 du code de l'urbanisme.

Zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines relèvent de deux ensembles différents :

▪ des zones urbaines à dominante d'habitat, de commerce et de services :

- **UB** : caractérisée par une mixité des fonctions urbaines comportant de l'habitat, du commerce et des activités de services et autres activités du secteur tertiaire et des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle est caractérisée par une densité forte. Certains secteurs peuvent être soumis à l'avis de l'ABF.

- **UC** : zone de développement périphérique caractérisée par une mixité des fonctions urbaines comportant de l'habitat, du commerce et des activités de services et autres activités du secteur tertiaire et des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle est caractérisée par une densité forte à moyenne.

- Le **secteur UCa** correspond à secteur de densité forte ;

- Le **secteur UCb** correspond à un secteur de densité forte et d'équipement, constructions et installations de service public ou d'intérêt général ;

- Le **secteur UCc** correspond au cimetière.

- **UD** : zone de développement périphérique dédiée à l'habitat, caractérisée par une densité moyenne à faible.

- Le **secteur UDa** correspond à un secteur de densité raisonnée avec notamment une emprise au sol inférieure à 30 %.

- Le **secteur UDb** correspond à un secteur où la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une attention particulière pour l'ouverture des droits à construire, avec notamment une emprise au sol jusqu'à 20 %.

- Le **secteur UDe** correspond à un secteur où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées ainsi que la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une attention particulière pour l'ouverture des droits à construire et une emprise au sol de 20%.

- **UZ** : zone de développement périphérique dédiée à l'habitat, caractérisée par une densité majoritairement faible.

- Le **secteur UZa** correspond au plateau des Mauvalats où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées ainsi que la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une attention particulière pour l'ouverture des droits à construire avec notamment une emprise au sol limitée à 20%.

- Le **secteur UZb** correspond au quartier de Puech Bouquet compris dans le périmètre de protection rapproché du champ de captage d'eau potable de Saint Laze qui induit des prescriptions particulières établies afin de limiter au maximum les risques de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine et où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées requièrent une emprise au sol très faible pour l'ouverture des droits à construire avec notamment une emprise au sol jusqu'à 10%.

- Le **secteur UZc** correspond au quartier de la Plaine concerné en grande partie par le risque inondation et où l'assainissement autonome requiert une emprise au sol très faible pour l'ouverture des droits à construire avec notamment une emprise au sol jusqu'à 10%.

- Le **secteur UZd** correspond à un secteur d'habitation inséré dans la zone de Corata (activités économiques) avec notamment une emprise au sol jusqu'à 25%.

▪ des zones urbaines à dominante économique et de services :

- **UE** : zone à vocation d'accueil d'activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi que des activités de commerces et de services.

- La zone comprend un secteur **UEa** correspondant à la zone d'activités de l'Arnède (ancienne usine de la Socomi).

- La zone comprend un secteur **UEe** correspondant à une partie de la zone d'activités de Corata déjà urbanisée, comprenant également des logements d'habitation, et destinée à être réaménagée afin d'accroître l'attractivité de la zone d'activités.

- La zone comprend un secteur **UEt** correspondant à l'ancienne gare, déjà équipée et urbanisée. Les fonctions hôtellerie et restauration ont vocation à s'y développer en relation avec la voie verte et ses usages.

- La zone comprend un secteur **UEv** destinée à l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

- **UP** : il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics et d'intérêts collectifs.

- **UT** où les activités touristiques, de loisirs et de plein air, ainsi que les constructions légères et les hébergements hôteliers de plein air sont autorisés, le caractère naturel devant être préservé.

La Zone UT comprend 3 secteurs :

- **UT1** accueillant des activités touristiques, de loisirs et de plein air, et les équipements correspondants.
- **UT2** est un secteur destiné également aux activités touristiques et de loisirs accueillant des constructions légères.
- **UT3** est une zone d'activités touristiques dédiée principalement au camping.

Zone à urbaniser : zone AU

C'est un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il couvre des sites qui ont vocation à accueillir un nouveau quartier dans le cadre d'une opération d'ensemble cohérente.

- les zones 1AU

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif). Elle correspond à la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- Le **secteur A** correspondant à un secteur de protection générale des espaces agricoles.
- Le **secteur Aa** correspondant à un secteur de protection stricte des espaces agricoles.
- Le **secteur Ai** correspondant à la zone de compensation agricole et environnementale dans le cadre de l'implantation du lycée Ouest Nîmois. Une convention de gestion s'appliquera sur les terrains.
- Le **secteur Ah** correspondant aux mas agricoles recensés sur la commune. Leur extension limitée est autorisée.
- Le **secteur At** correspondant à un secteur de développement agro-touristique durable.

Zone naturelle : zones N

Zone à protéger en raison soit :

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

Elle comprend :

- le secteur **N** correspondant à la zone naturelle générale
- le secteur **Na** : secteur inondable où les hauteurs d'eau ont été supérieures à 1 mètre et où les équipements de loisirs et d'activités de plein air, ainsi que les activités touristiques et les hébergements hôteliers et touristiques de plein air sont autorisés sous réserves de la prise en compte des risques d'inondation.

4. DEFINITIONS

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction dont la surface de plancher ne doit pas être supérieure à 70% de la moyenne des niveaux inférieurs. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

ACROTERE

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie

AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel.

Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 1m.

ANNEXE

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contiguë, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation. Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Ses dimensions maximales sont les suivantes : 3,5 m de hauteur totale avec une surface maximale de 30 m² d'emprise au sol.

BAIE

Une baie est une ouverture dans un mur. Elle est destinée à laisser un passage à travers le mur pour permettre aux hommes ou aux animaux de circuler, pour éclairer, pour aérer.

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite, et les ouvertures situées au moins à 1,90 m au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent ;

CLAIRE-VOIE

Clôture composée d'éléments laissant passer des rais de lumière, quelle que soit la taille de cet espacement.

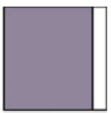
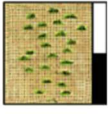

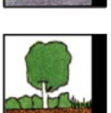
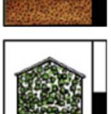
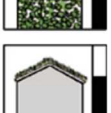
COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.
CBS = surfaces éco aménageables / surfaces de la parcelle.

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles:
Option a : 300 m² en pleine terre : $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m² d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes : $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m² de toitures végétalisées : $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface		Description des sortes de surface
	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme.

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. A ce titre, il est précisé qu'une terrasse est assimilée à une construction et qu'elle doit respecter les règles de prospects.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit de toute construction, composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été légalement accordée avant l'approbation du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés et si l'autorisation n'est pas caduque.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux articles R.151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Destinations	Sous-destinations
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU. Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations. Il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

EGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

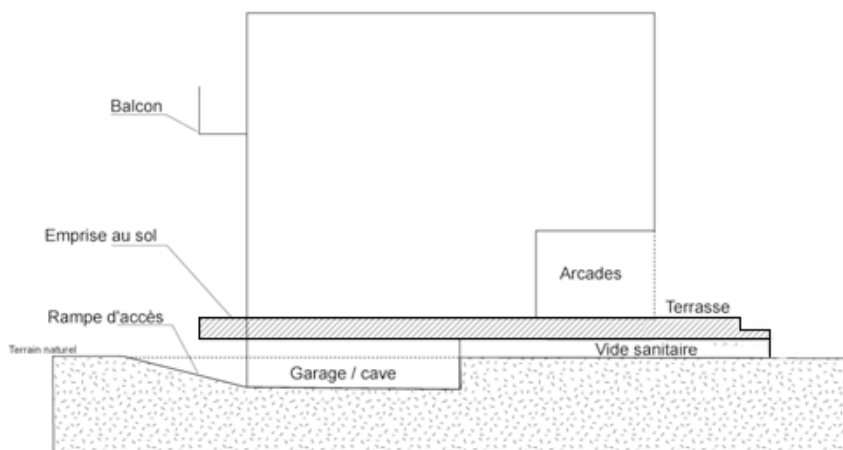
EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, fleuves, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale du volume au sol de toutes parties imperméables du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'exception des simples débords de toiture (sans points d'appuis au sol) et des rampes d'accès au sous-sol. Seules les piscines couvertes sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Une dalle en béton située sous une surface végétalisée ou ne dépassant pas le niveau du sol ne peut pas être prise en compte dans le calcul de l'emprise.

Cf. dessin ci-dessous.



Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, sauf les parties grevées par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application du règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ESPACES LIBRES

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation.

FACADES

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

FAITAGE

Ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture en pente, ou point le plus haut d'une construction.

GABARIT

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain, emprise au sol maximum, hauteur maximum. L'application d'autres articles ou de servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Est considérée comme une installation classée toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité du voisinage ;
- la santé, la sécurité, la salubrité publiques ;
- l'agriculture ;
- la protection de la nature, de l'environnement et des paysages ;
- l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- la conservation des sites, des monuments ou du patrimoine archéologique.

Il peut s'agir notamment d'un dépôt, un chantier, une exploitation agricole, une usine, un atelier, une station-service, une installation de stockage des déchets, une carrière, un site industriel Seveso, une éolienne de plus de 12 mètres.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur à l'égout du toit (H)

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.

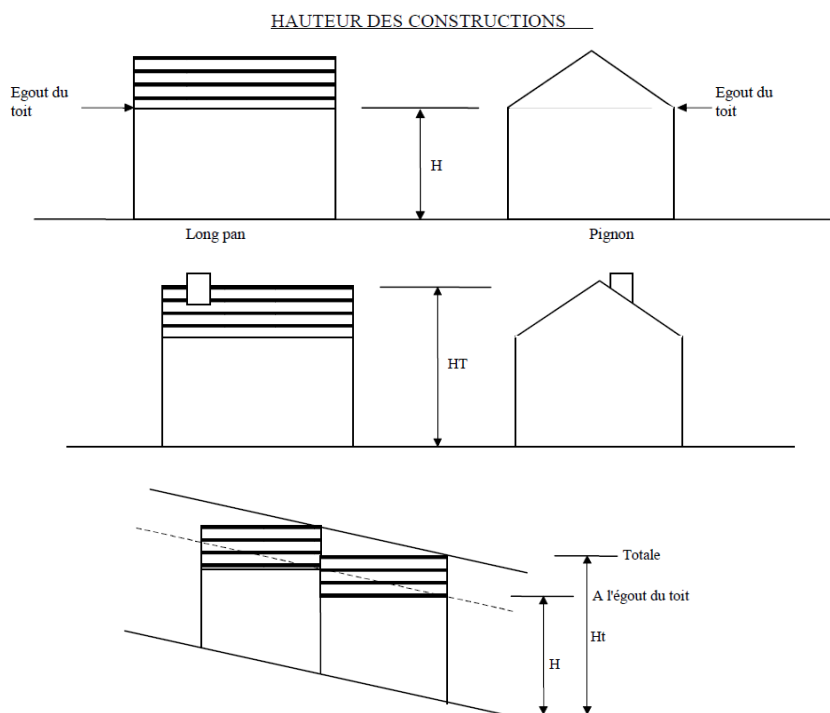
En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Hauteur totale (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel avant travaux.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction. Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et les éléments techniques
- les accès aux toitures terrasses



LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

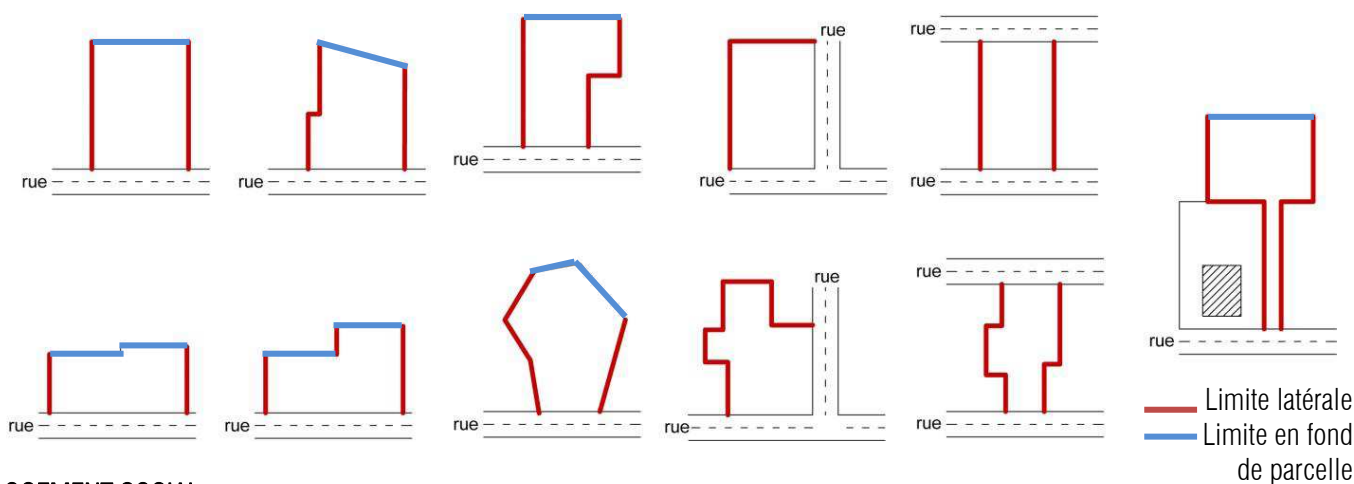
Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Un décroché de moins de 2 m de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.

La limite de fond correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment.



LOGEMENT SOCIAL

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social /PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

LOGEMENT INDIVIDUEL, INDIVIDUEL GROUPE OU COLLECTIF

On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif.

La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

On distingue deux types de maisons :

- individuel pur, c'est-à-dire une maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.
 - individuel groupé, c'est-à-dire une maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels. Une telle opération peut comporter des espaces collectifs en commun (espace vert, parking, ...).
- Ce type de logement peut revêtir différentes formes : maisons en bande, accolées, jumelées, voire superposées.

Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

MARGE DE REcul

La marge de recul est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

NOUE

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

OPERATION D'ENSEMBLE

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou un plan d'ensemble, un seul PC ou un seul permis d'aménager portant sur l'ensemble des emprises foncières comprises dans le périmètre défini sur le plan de l'OAP.

REHABILITATION

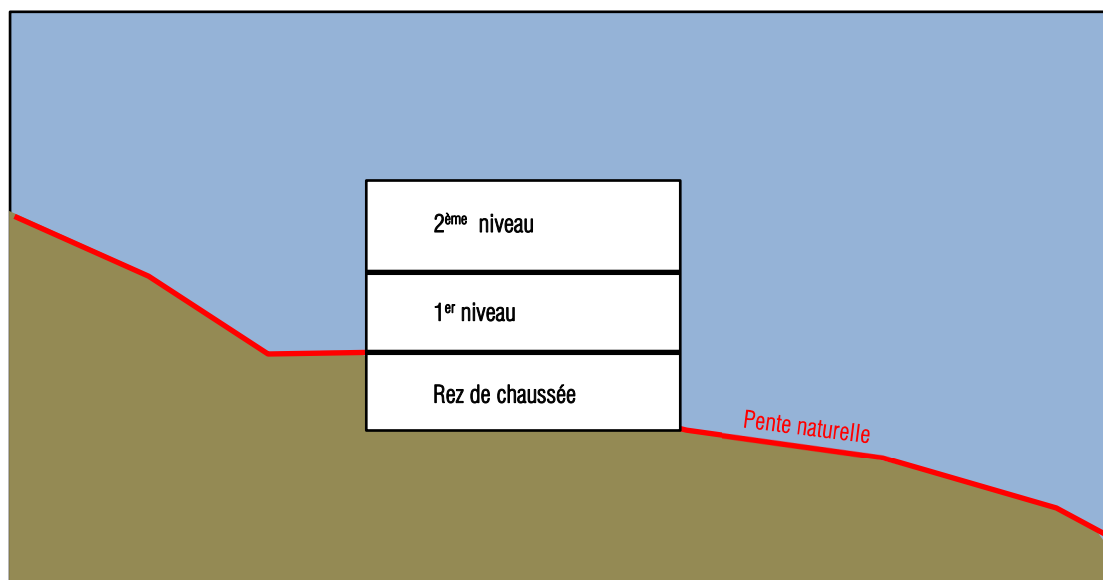
Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

RESTAURATION

Réfection, rénovation ou reconstitution à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

REZ-DE-CHAUSSEE

Le rez-de-chaussée de la construction correspond au niveau du sol le plus bas. Dans le cas où une construction donne sur un espace libre plus élevé, ce niveau correspond au premier étage de la construction considérée.



SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc...) est celle de l'unité foncière.

SURELEVATION

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme*.

Art. R.112-2 du code de l'urbanisme : la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

TERRAIN NATUREL

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

TOITURE VEGETALISEE

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou ruelles de statut public ou privé.

VOIE PUBLIQUE

Désigne une voie du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous modes ou uniquement piétons -vélos.

VOIE PRIVEE

Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux terrains, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des passages privés peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...). Le passage privé est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

5. ADAPTATIONS MINEURES

En vertu de l'article L152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

ZONES URBAINES

Pour tout projet dans le secteur SU, il s'agira de se reporter au règlement du PSMV en vigueur sur la commune, conformément à l'article L153-1 du code de l'urbanisme.

ZONE UB

La zone UB est caractérisée par une mixité des fonctions urbaines : habitat, services et équipements. Elle est notamment constituée des premières extensions de la ville historique et est caractérisée par une densité importante.

Une partie du secteur est affectée par un classement des monuments historiques.

Le périmètre est affecté par celui interdisant tout type d'éolien.

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...) sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles exposées ci-après, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Les constructions situées dans les périmètres de protection des champs de captages devront se référer aux annexes sanitaires.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement.
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, pour plus de 10 véhicules, visibles à partir des espaces publics ou des monuments historiques
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdite. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :

- correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

En rez-de-chaussée des constructions dédiées à l'habitat collectif pourront être implantés des commerces et activités de services à savoir :

- Artisanat (par exemple boulangerie, salon de coiffure, etc...)
- Restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (restaurant, etc...)
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à savoir les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, médecin, etc...)

Toute demande de permis de construire de plus de 5000 m² de surface de plancher devra comporter au minimum 20% de logements sociaux.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse de plus de 30m,
 - avoir une largeur minimale de 5 m.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité:

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m.
- Le long de la RD 40, les constructions doivent être implantées à 7 mètres minimum de l'axe de cette voie.
- Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du stationnement sur la partie de bâtiment tournée vers l'emprise publique, peuvent s'implanter avec un recul de 1,50 m, à condition que la marge de recul face l'objet d'un traitement paysager.
- Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel de la construction sur un linéaire compris entre un tiers et la moitié du linéaire de la façade à l'alignement est possible à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :

- pour permettre une animation et un rythme de la façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
- lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature et marquises,
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, en limite séparative latérale, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3 m, en cas de façade avec baie(s).
- La moitié de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de 2 m, en cas de façade sans baie.

Il ne peut y avoir sur un même terrain une construction principale et une annexe implantées sur des limites séparatives latérales différentes.

En limite de fond de terrain les constructions peuvent être implantées sur la limite ou en retrait.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dispositions générales :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance (**d**) horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur (**h**) du bâtiment le plus haut.

En aucun cas, cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres. (**d = h/2** minimum 3 mètres)

Cas particulier :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur, sauf éolien qui reste interdit.
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

Logements collectifs : la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le dernier niveau pourra être traité en attique.

Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

Logements individuels : la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans les zones inondables, la hauteur des constructions pourra être majorée conformément au règlement des secteurs identifiés au PPRI.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pente. Dans le cas de toitures en pente, il sera exigé 2 pentes minimum.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les acrotères et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de la toiture.

Dans le cas où des dispositifs de production d'énergie solaire sont disposés sur une toiture-terrasse, les acrotères de celle-ci seront surélevés afin de masquer ces dispositifs.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Les coffres des volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de la construction.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux des façades d'origine.

Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails, en limite du domaine public, ne peut dépasser 1,80 m.

Les clôtures en limite séparative ne doivent en aucun cas dépasser 2 m de hauteur totale.

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public, d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois).
- En limite séparative, soit d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec la construction principale. L'emploi de plaques de béton ou de briques et parpaings non enduits est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en PVC sont interdits.

Les types de clôtures anciens peuvent être maintenus lorsque ceux-ci sont significatifs et d'intérêt patrimonial, en particulier les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative.

Dans les cas de parcelles desservies par une voie publique dont l'emprise est inférieure à 6 m, les portails d'accès seront implantés à 5 m du domaine public pour permettre l'insertion sécurisée des véhicules et leur stationnement hors voie publique.

Les coffrets d'alimentation eau, électricité, gaz et la boîte aux lettres seront incorporés dans la clôture.

Les murs en parpaings devront être obligatoirement enduits sur les deux faces, en harmonie avec la couleur de la façade des constructions.

L'utilisation de matériaux obstruant les parties des clôtures en claire-voie est proscrite.

Dans les zones concernées par le risque inondation, les clôtures devront permettre une transparence hydraulique.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti ancien

L'architecture et le volume général des bâtiments doivent être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se réfèrent à ceux du bâtiment existant. Les baies doivent être en harmonie avec celles existantes.

Le ravalement n'est autorisé qu'en cas d'impérative nécessité (ancien mortier décollé ou hors d'usage).

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco aménageable, d'espaces libres, de plantations :

- Au moins 25% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Les surfaces en pleine terre doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 30m².

- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (8 à 15 m de haut) par tranche entamée de 4 emplacements.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100 litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Champ d'application / Dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications du niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes).

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigé)
Logement collectif Logement individuel	1,5 place par logement au minimum 2 places par logement au minimum Pour les logements individuels dont la surface de plancher dépasse 150 m ² , une place supplémentaire est exigée. Cette place sera ouverte sur le domaine public.
Hébergement (résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, foyers de travailleurs, etc...)	1 place pour 4 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher au-delà de 50m ² de surface de vente.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Restauration	1 place pour 5m ² de salle de restaurant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 100 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Équipement d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement (d'au moins 3 logements) Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 100 m ² de Surface de Plancher: Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de Surface de plancher: 1 place par tranche de 60 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m:

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Hors agglomération, tout accès direct sur la RD40 et la RD22 est interdit.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade et la largeur de celui-ci doit être comprise entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique ou privée). Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De même, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié. Il ne peut être desservi plus de 30 logements par une voie en impasse.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.
 - A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Dans le cas d'une rue en impasse, les aires de présentation pourront être regroupées à l'entrée de cette voie sous la stricte condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE UC

La zone UC est caractérisée par une mixité des fonctions urbaines : habitat, services et équipements. Elle est également caractérisée par une densité forte à moyenne.

Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :

- Le secteur UCa correspond à un secteur de densité forte, accueillant notamment des logements collectifs et le collège G. Doumergue
- Le secteur UCb correspond à un secteur de densité forte et d'équipement, constructions et installations de service public ou d'intérêt général ;
- Le secteur UCc correspond au cimetière.

Une partie du secteur est affectée par un classement des monuments historiques.

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...) sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles exposées ci-après, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Les constructions situées dans les périmètres de protection des champs de captages devront se référer aux annexes sanitaires.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie;
- Les constructions nouvelles à usage commercial et d'hébergement hôtelier et touristiques
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdite. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les exhaussements et affouillements des sols et dépôts, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et de ceux visés à l'article 1.2 ci-après.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

En zone UCc seules sont admises les constructions et installations directement liées et nécessaires au fonctionnement du cimetière.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

En rez-de-chaussée des constructions dédiées à l'habitat collectif pourront être implantés des commerces et activités de services à savoir :

- Artisanat (par exemple boulangerie, salon de coiffure, etc...)
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à savoir les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, médecin, etc...)

Toute demande de permis de construire de plus de 5000 m² de surface de plancher devra comporter au minimum 20% de logements sociaux.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les plans de façade des constructions pourront soit être à l'alignement des voies soit être en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques (ne sont pas compris débords de toit, descente pluviales, balcons ...), sauf en ce qui concerne les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les extensions limitées et/ou les surélévations de constructions existantes nécessaires à la création d'un niveau refuge sont exemptés d'obligation de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Par rapport à la RD6110

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. En agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'emprise de la voie, sauf pour les constructions existantes à l'approbation du PLU.

Par rapport à la RD22

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en observant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 22. En agglomérations, les extensions ou surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont exemptées d'obligations de recul par rapport à la RD 22.

Dans le secteur UCa :

Les plans de façade des constructions pourront être à l'alignement des voies publiques (ne sont pas compris les débords de toit, descentes pluviales, balcons ...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 80 cm ;
- Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou sur les limites de fond de parcelle ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul des constructions (d) sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (h) avec un minimum de 3m ($d = h / 2$ minimum 3 mètres)

Il ne peut y avoir sur un même terrain une construction principale et une annexe implantées sur des limites séparatives latérales différentes.

Hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libre d'implantation, les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, peuvent être implantées en limite séparative sous réserve au moins des éléments suivants :

- que la hauteur totale en est limitée à 3,50 mètres ;
- que la somme des longueurs des constructions annexes mesurées sur la limite parcellaire n'excède pas 10 mètres linéaires au total.

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dispositions générales :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance (d) horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur (h) du bâtiment le plus haut.

Cette distance (d) peut être réduite à 4 mètres quand les façades se faisant face ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres.

Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

Cas particulier :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain, sauf dans les secteurs UCa et UCb où l'emprise au sol maximale est fixée à 80%.

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

Les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une emprise au sol de 25m². Pour les piscines non couvertes l'emprise au sol n'est pas limitée.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

Logements collectifs : la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le dernier niveau pourra être traité en attique.

Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

Logements individuels : la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de travaux portant sur des constructions existantes dont la hauteur initiale dépasse le seuil autorisé dans le PLU, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser celle des constructions avant travaux.

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 9 mètres au faîtage, une seule antenne parabolique visible depuis l'espace public sera admise.

Dans les zones inondables, la hauteur des constructions pourra être majorée conformément au règlement des secteurs identifiés au PPRI.

Dans le secteur UCb

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pente. Dans le cas de toitures en pente, il sera exigé 2 pentes minimum.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les acrotères et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de la toiture.

Dans le cas où des dispositifs de production d'énergie solaire sont disposés sur une toiture-terrasse, les acrotères de celle-ci seront surélevés afin de masquer ces dispositifs.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Les coffres des volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine. Les couleurs vives sont interdites.

Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails, en limite du domaine public, ne peut dépasser 1,80 m.

Les clôtures en limite séparative ne doivent en aucun cas dépasser 2 m de hauteur totale.

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public, d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois).
- En limite séparative, soit d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec la construction principale. L'emploi de plaques de béton ou de briques et parpaings non enduits est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en PVC sont interdits.

Les types de clôtures anciens peuvent être maintenus lorsque ceux-ci sont significatifs et d'intérêt patrimonial, en particulier les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative.

Dans les cas de parcelles desservies par une voie publique dont l'emprise est inférieure à 6 m, les portails d'accès seront implantés à 5 m du domaine public pour permettre l'insertion sécurisée des véhicules et leur stationnement hors voie publique.

Les coffrets d'alimentation eau, électricité, gaz et la boîte aux lettres seront incorporés dans la clôture.

Les murs en parpaings devront être obligatoirement enduits sur les deux faces, en harmonie avec la couleur de la façade des constructions.

L'utilisation de matériaux obstruant les parties des clôtures en claire-voie est proscrite.

Dans les zones concernées par le risque inondation, les clôtures devront permettre une transparence hydraulique.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti ancien

L'architecture et le volume général des bâtiments doivent être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se réfèrent à ceux du bâtiment existant. Les baies doivent être en harmonie avec celles existantes.

Le ravalement n'est autorisé qu'en cas d'impérative nécessité (ancien mortier décollé ou hors d'usage).

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Tout type d'éolien est interdit.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco aménageable, d'espaces libres, de plantations :

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Les surfaces en pleine terre doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 30m².

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (8m à 15m de haut) par tranche entamée de 4 emplacements.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100 litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Champ d'application / Dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes).

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée)
Logement collectif Logement individuel	1,5 place par logement au minimum 2 places par logement au minimum Pour les logements individuels dont la surface de plancher dépasse 150 m ² , une place supplémentaire est exigée. Cette place sera ouverte sur le domaine public.
Hébergement	1 place pour 4 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher au-delà de 50m ² de surface de vente.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Restauration	1 place pour 5m ² de salle de restaurant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 100 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement (d'au moins 3 logements)	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 100 m ² de Surface de Plancher: Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de Surface de plancher: 1 place par tranche de 60 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m:

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- La partie terminale des voies en impasse doit permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié (rayon minimal de giration de 12 mètres).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade et la largeur de celui-ci doit être compris entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique ou privée). Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De même, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Il ne peut être desservi plus de 30 logements par une voie en impasse.

Hors agglomération, les accès directs sur la RD 22 et la RD 40 sont interdits, à l'exception de giratoires d'accès à la zone ou d'accès aménagés s'intégrant dans un programme de requalification de la voie.

Tout accès direct sur la RD35 et la RD 6110 est interdit.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.
- Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.
- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.
 - A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Dans le cas d'une rue en impasse, les aires de présentation pourront être regroupées à l'entrée de cette voie sous la stricte condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE UD

La zone UD est caractérisée par une densité de construction moyenne à faible.

Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :

Le secteur UDa

Il correspond à un secteur de densité raisonnée

Le secteur UDb

Il correspond à un secteur où la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une attention particulière pour l'ouverture des droits à construire.

Le secteur UDe

Il correspond à un secteur où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées ainsi que la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une attention particulière pour l'ouverture des droits à construire. Ponctuellement, les équipements publics y sont autorisés.

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...) sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles exposées ci-après, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Les constructions situées dans les périmètres de protection des champs de captages devront se référer aux annexes sanitaires.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie ;
- Les constructions nouvelles à usage commercial et d'hébergement hôtelier et touristiques
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdite. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les exhaussements et affouillements des sols et dépôts, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et de ceux visés à l'article 1.2 ci-après.

Dans le secteur UDe:

- Les hangars agricoles.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Les constructions ne sont admises qu'à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et sous réserve de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre.

Dans le secteur UDa et UDc

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées la réhabilitation et l'aménagement desdites constructions ainsi que leur extension et ce à condition que la construction n'excède pas une superficie totale de 250m² de surface de plancher (existant compris) et qu'elle respecte l'emprise au sol autorisée et sous réserve de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées.

Dans le secteur UDb

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées la réhabilitation et l'aménagement desdites constructions ainsi que leur extension et ce à condition que la construction n'excède pas une superficie totale de 250m² de surface de plancher (existant compris) et qu'elle respecte l'emprise au sol autorisée.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Non réglementé

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les plans de façade des constructions devront observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques (ne sont pas compris les descentes pluviales et les balcons), sauf en ce qui concerne les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public.

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Par rapport à la RD22

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 22.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, en limite séparative latérale, la marge de recul des constructions (d) sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (h) avec un minimum de 3m ($d = h / 2$ minimum 3 mètres)

Il ne peut y avoir sur un même terrain une construction principale et une annexe implantées sur des limites séparatives latérales différentes.

Hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libre d'implantation, les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, peuvent être implantées en limite séparative sous réserve au moins des éléments suivants :

- que la hauteur totale en est limitée à 3,50 mètres ;
- que la somme des longueurs des constructions annexes mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres linéaires au total.

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dispositions générales :

En raison de la valeur paysagère du site et/ou des besoins d'assainissement autonome, seules les annexes de la construction principale pourront être implantées de manière non contiguë.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance (d) horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur (h) du bâtiment le plus haut.

Cette distance (d) peut être réduite à 4 mètres quand les façades se faisant face ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres.

Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

Cas particulier :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Emprise au sol des constructions

En zone **UDa** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

En zone **UDb** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

En zone **UDc** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

Les emprises au sol maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

Les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une emprise au sol de 30m², Pour les piscines non couvertes l'emprise au sol n'est pas limitée.

Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite de 1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres du faîtage et 6 mètres à l'égout.

Dans le cas où la construction est assise sur un vide-sanitaire, la hauteur maximale de celle-ci ne doit pas excéder 10 mètres du faîtage et 7 mètres à l'égout.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche (en longueur comme en largeur) de 10 mètres.

Les éléments telles que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

Dans le cas de travaux portant sur des constructions dont la hauteur initiale dépasse le seuil autorisé dans le PLU, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser celle des constructions avant travaux.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à 9 mètres au faîtage, une seule antenne parabolique visible depuis l'espace public sera admise.

Les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètres au faîtage à compter du sol naturel.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Toitures

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Les toitures terrasses sont proscrites, **sauf en zone UDc** où les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les constructions annexes (garages, terrasses couvertes ...) intégrant une toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales, ainsi que pour les annexes des constructions principales édifiées de manière non contiguë, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale et pour les annexes des constructions principales édifiées de manière non contiguë. Dans ces cas, la pente de la toiture ne peut excéder 35%.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Les coffres des volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine.

Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails, en limite du domaine public, ne peut dépasser 1,80 m.

Les clôtures en limite séparative ne doivent en aucun cas dépasser 2 m de hauteur totale.

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public, d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois).
- En limite séparative, soit d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec la construction principale. L'emploi de plaques de béton ou de briques et parpaings non enduits est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en PVC sont interdits.

Les types de clôtures anciens peuvent être maintenus lorsque ceux-ci sont significatifs et d'intérêt patrimonial, en particulier les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative.

Dans les cas de parcelles desservies par une voie publique dont l'emprise est inférieure à 6 m, les portails d'accès seront implantés à 5 m du domaine public pour permettre l'insertion sécurisée des véhicules et leur stationnement hors voie publique.

Les coffrets d'alimentation eau, électricité, gaz et la boîte aux lettres seront incorporés dans la clôture.

Les murs en parpaings devront être obligatoirement enduits sur les deux faces, en harmonie avec la couleur de la façade des constructions.

L'utilisation de matériaux obstruant les parties des clôtures en claire-voie est proscrite.

Dans les zones concernées par le risque inondation, les clôtures devront permettre une transparence hydraulique.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti ancien

L'architecture et le volume général des bâtiments doivent être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se réfèrent à ceux du bâtiment existant. Les baies doivent être en harmonie avec celles existantes.

Le ravalement est nécessaire qu'en cas d'impérative nécessité (ancien mortier décollé ou hors d'usage).

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco aménageable, d'espaces libres, de plantations :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 4 emplacements.

Les surfaces perméables doivent représenter au moins 70 % de la surface du terrain en UDb et UDc. En Uda, les surfaces perméables doivent représenter au moins 60% de la surface du terrain.

Un arbre de haute tige devra être planté par 50 m² d'espace libre.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100 litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Champ d'application / Dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilable.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes).

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigé)
Logement collectif Logement individuel	1,5 place par logement au minimum 2 places par logement au minimum Pour les logements individuels dont la surface de plancher dépasse 150 m ² , une place supplémentaire est exigée. Cette place sera ouverte sur le domaine public.
Hébergement	1 place pour 4 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher au-delà de 50m ² de surface de vente.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Restauration	1 place pour 5m ² de salle de restaurant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 100 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement (d'au moins 3 logements)	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 100 m ² de Surface de Plancher: Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de Surface de plancher: 1 place par tranche de 60 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès principal sur la voie présentant le moins de contraintes et de risques au regard de la circulation et de la sécurité routière.

Tout accès direct sur la RD22 est interdit.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

La création des voies est soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

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

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux prescriptions générales définies en annexe du présent règlement, conformément au zonage d'assainissement et à son règlement.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Dans le cas d'une rue en impasse les aires de présentation pourront être regroupées à l'entrée de cette voie sous la stricte condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

-En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE UE

La zone UE est une zone à vocation d'accueil d'activités économiques à caractère industriel, artisanal et commercial.

La zone comprend 4 secteurs spécifiques :

- Un secteur UEa correspondant à la zone d'activités de l'Arnède (ancienne usine de la Socomi).
- Un secteur UEe correspondant à une partie de la zone d'activités de Corata déjà urbanisée, comprenant également des logements d'habitation, et destiné à être réaménagé afin d'accroître l'attractivité de la zone d'activités.
- Un secteur UEt correspondant à l'ancienne gare, déjà équipée et urbanisée. Les fonctions hôtellerie et restauration ont vocation à s'y développer en relation avec la voie verte et ses usages.
- Un secteur UEv correspondant à une partie de la zone d'activités Corata destinée à l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...) sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles exposées ci-après, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Les constructions situées dans les périmètres de protection des champs de captages devront se référer aux annexes sanitaires.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées au 1.2 ci-après
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts si elles ne sont pas le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les hébergements hôteliers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- Tous les ouvrages de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins d'usage domestique (inférieur ou égal à 1000m³ d'eau par an).
- Les décharges ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdite. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les exhaussements et affouillements des sols et dépôts, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2 ci-après ;
- Dans la zone UEv, toute construction ne concourant pas à la production d'énergie.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.
- Les activités artisanales et industrielles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;
- L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées.

Dans la zone UEe :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre ;
- Les activités artisanales et industrielles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;
- Lorsque l'état d'avancement du projet ne permet pas de définir les futures activités, les surfaces de plancher affectées à l'activité sont identifiées. En aucun cas elles ne peuvent être ultérieurement affectées à l'habitation qui lui est liée.
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Non réglementé

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En règle générale

Les plans de façades des constructions doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (y compris débords de toit, rampes d'accès extérieures ...) sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public qui sont libres d'implantation. Hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 22, la distance minimale est fixée à 15 mètres.

Cas particulier :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Dans le secteur UEa :

Les plans de façades des constructions doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (y compris débords de toit, rampes d'accès extérieures ...).

Toutefois lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, l'extension peut se faire en alignement de la voie ou en retrait.

Dans le secteur UEe :

Les plans de façades des constructions doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (y compris débords de toit, rampes d'accès extérieures ...)

Par rapport à l'axe de la RD 22, la distance minimale est fixée à 15 mètres.

Dans le secteur UEv :

Les plans de façades des constructions doivent être implantés à une distance minimale de 6 m par rapport aux voies et emprises publiques sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libres d'implantation.

Par rapport à la RD22, la distance minimale est élevée à 25 m, toutes constructions ou installations confondues, hors équipements, ouvrages techniques et d'infrastructure d'intérêt général et/ou collectif, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics.

Néanmoins, compte tenu de la nature des modules solaires proches de la RD22 implantés sur des longrines, la marge de recul de 25 m y est appliquée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, en limite séparative latérale, la marge de recul des constructions (d) sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (h) avec un minimum de 4m ($d = h / 2$; minimum 4 mètres)

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Dans le secteur UEe :

Les constructions sont édifiées de sorte que la distance (d) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de hauteur de la construction (h), sans être inférieure à 4 mètres. ($d = h / 2$ minimum 4 mètres).

Dans le secteur UEv :

En tout point de la construction, la distance L doit être supérieure ou égale à 5m, L étant la distance horizontale de ce point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété : Non réglementé

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

Dans le secteur UEa : Non réglementé

Dans le secteur UEv, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale de la parcelle.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée sur la zone ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les autres types de constructions, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

La hauteur maximale définie pour les constructions industrielles et autres peut être dépassée par des éléments d'accompagnement fonctionnels tels que cheminées, réfrigérants et à la condition qu'ils soient dûment justifiés.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, en zone inondable, les extensions limitées et/ou les surélévations de constructions existantes nécessaires à la création d'un niveau refuge sont exemptes d'obligation de hauteur.

Dans le secteur UEv :

La hauteur des installations et constructions ne pourra excéder 8 mètres.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pente.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les acrotères et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins.

Traitement des façades

La décoration commerciale recherchera la meilleure intégration à l'architecture dont elle sera alors un des éléments de mise en valeur.

Les façades commerciales devront donc parfaitement s'inscrire dans la structure du bâti et en respecter la trame. Les enseignes seront posées dans l'emprise du linteau et ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Les enseignes en drapeau seront de tailles réduites et limitées à une par façade et par commerce.

Les façades commerciales devront être positionnées face à la voie d'accès.

L'enseigne lumineuse défilante est interdite. L'éclairage des enseignes sera réalisé de manière indirecte, les caissons lumineux sont interdits.

Aspect des matériaux et couleurs

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

Les éléments accessoires doivent être traités avec simplicité et en parfaite insertion avec le site.

Clôtures et portails

Les clôtures sont constituées soit d'un grillage doublé d'une haie vive de hauteur maximale de 1,80 mètre, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, fer forgé, ...) sans pouvoir excéder 1,80 mètre. Sur les espaces concernés par le risque inondation, les pétitionnaires doivent nécessairement assurer la transparence hydraulique de leurs clôtures.

Dans le secteur UEv :

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Seules les clôtures en grillage sont autorisées. Elles doivent être conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La hauteur maximale ne pourra pas excéder 2,50 m.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public, en particulier depuis la RD22.

Dans le secteur UEa :

En sus des dispositions mentionnées, les menuiseries seront réalisées en gris mousse (ral 7003).

L'aspect industriel de la zone sera conservé : les poteaux seront laissés en fer apparent "brut".

Les façades seront en finition bois (ou imitation) ou enduites ton pierre

Dans le secteur UEt :

Par dérogation aux dispositions précédentes de la présente section, les locaux de restauration et d'hôtellerie empruntant à l'architecture ferroviaire ou utilisant et mettant en valeur du matériel ferroviaire sont exonérés de cette règle.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti ancien : Non réglementé

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions : Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco aménageable, d'espaces libres, de plantations :

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

A défaut, et en cas d'impossibilité démontrée de respecter cette exigence, il pourra être mis en œuvre un coefficient de biotope minimum de 0,15.

Les surfaces en pleine terre doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 30m².

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 4 emplacements.

Dans le secteur UEa : Non réglementé

Dans le secteur UEv :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Champ d'application / Dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes).

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigé)
Logement de fonction ou de gardiennage	2 places par logement au minimum
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Commerce de détail	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher au-delà de 50m ² de surface de vente.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 5m ² de salle de restaurant
Activités artisanales ou industrielles	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies

Dans le secteur UEa : Non réglementé

Dans le secteur UEv :

Pour les locaux techniques et industriels conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux et de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs).

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée ou, à défaut, en extérieur sur l'unité foncière.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Bureaux	3 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 100 m ² de Surface de Plancher: Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de Surface de plancher: 1 place par tranche de 60 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités artisanales ou industrielles	1,5% de la surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.

Dans le secteur UEv : non règlementé

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m:

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- La partie terminale des voies en impasse doit permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié (rayon minimal de giration de 12 mètres).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et de randonnée.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Hors agglomération, les accès directs sur la RD 22 sont interdits à l'exception de giratoires d'accès à la zone ou d'accès aménagé s'intégrant dans un programme de requalification de la voie.

Dans le secteur UEv :

La partie terminale des voies en impasse doit permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié (rayon minimal de giration de 11 mètres minimum).

La largeur de la voie de desserte de l'opération ne peut être inférieure à 3 m.

Les voies de desserte interne devront présenter les caractéristiques suivantes :

- D'accéder en permanence à chaque construction (locaux onduleurs, transformateurs, poste de livraison, locaux techniques).
- D'accéder aux éléments de la défense extérieure contre l'incendie (poteau incendie et/ou réserve).

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux prescriptions générales définies en annexe du présent règlement.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public après un traitement approprié.

Toutefois, dans le cas où la création du réseau public d'assainissement n'est pas programmée, la réalisation de dispositifs d'assainissement autonome est autorisée.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Dans le cas d'une rue en impasse, les aires de présentation pourront être regroupées à l'entrée de cette voie sous la stricte condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE UP

La zone UP correspond à une zone destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...) sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles exposées ci-après, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Les constructions situées dans les périmètres de protection des champs de captages devront se référer aux annexes sanitaires.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Toutes les constructions et les utilisations des sols autres que celles dédiées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sont interdites.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Sans objet.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse,
 - avoir une largeur minimale de 5 m.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les auvents et les débords de toiture ;

- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

La marge de recul des constructions implantées en retrait sera au moins égale à la distance (d) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la voie ou emprise publique de sorte qu'elle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h), sans être inférieure à 3 mètres ($d = h/2$ minimum 3 mètres).

Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel de la construction sur un linéaire jusqu'à la moitié du linéaire de la façade à l'alignement est possible à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :

- Pour permettre une animation et un rythme de la façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
- Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

Hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD22 et de la RD222, elles doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, débords de toiture,
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;

Dispositions générales :

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementé.

Emprise au sol des constructions : non règlementé.

Hauteur des constructions :

Champ d'application

La hauteur maximale correspond à la différence de niveau entre tout point de la construction hors édicules, locaux et équipements techniques, et le sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 17 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, mais hors édicules, locaux et équipements techniques.

Nombre de niveau maximum : R+3.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pente. Dans le cas de toitures en pente, il sera exigé 2 pentes minimum.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les acrotères et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de la toiture.

Dans le cas où des dispositifs de production d'énergie solaire sont disposés en toiture-terrasse, les acrotères de celles-ci seront surélevés afin de masquer ces dispositifs.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton, ou de briques et parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

La hauteur totale des clôtures et des portails ne peut pas excéder 2,50 m. Les coffrets techniques et boîtes aux lettres doivent être intégrés à la clôture ou à la construction.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco aménageables, d'espaces libres et de plantations :

- Le coefficient de Biotope par surface minimum par rapport à la surface totale de la parcelle est fixé à 0,3.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut) par tranches de 4 places.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux, conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement pluvial de la commune.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 50 litres/m² imperméabilisé devront être compensés sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.1 STATIONNEMENT

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux aménagements et extensions limitées des bâtiments existants lorsque leur affectation reste inchangée.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général :

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité, piste cyclable...)

Pour les logements de fonction liés à l'établissement il est exigé 2 places par habitation.

Pour le stationnement des vélos :

Les constructions et installations de service public ou d'intérêt général doivent comporter des parcs à vélos. Elles doivent être :

- Couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Etablissements d'enseignement	1 place pour 20 élèves.
Equipements sportifs	Avec un minima de 1 place par tranche de 200 m ²

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE UT

La zone UT est dédiée aux activités touristiques, de loisirs et de plein air. Les constructions légères et les hébergements hôteliers de plein air y sont autorisés, le caractère naturel devant être préservé.

Le secteur est divisé en trois sous-secteurs :

- UT1 où seules les constructions liées à l'accueil et aux équipements de loisirs sont autorisées,
- UT2 destiné à recevoir notamment les constructions et les habitations légères de loisirs, les caravanes ainsi que les installations et équipements nécessaires à leurs fonctionnements.
- UT3 destiné à l'extension du camping de Massereau

Les emplacements pourront être majoritairement occupés par des résidences mobiles de loisir ou des habitations légères de loisir.

Dispositions particulières à la zone :

Dans l'ensemble de la zone, nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...) sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles du secteur, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Les constructions situées dans les périmètres de protection des champs de captages devront se référer aux annexes sanitaires.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Dispositions générales, sont interdits :

- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement ;
- Les dépôts collectifs de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravane isolée ;
- les constructions nouvelles à destination d'habitation.
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, pour plus de 10 véhicules, visibles à partir des espaces publics ou des monuments historiques
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ;
- Les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
- Les constructions et installations à usage de bureaux ;
- Les aménagements, installations et travaux qui ne sont pas liés à une activité agricole ou à l'exploitation des sols et sous-sols ou à un service public ou d'intérêt collectif lié à l'aménagement de la zone ou du territoire ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Dispositions générales :

- Les infrastructures des dessertes pour les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les ouvrages de rétention hydraulique ;
- Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux

d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, sont exonérés en tant que de besoin des règles du présent chapitre ;

- La réhabilitation des Mazets existants, sans changement de destination et sans que cela puisse s'accompagner d'extension ;
- L'entretien, la réhabilitation ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les extensions limitées ne sont autorisées que pour la création d'annexes aux constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 10% de la surface de plancher existante (en une seule fois) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, sous réserve qu'ils soient nécessaires aux aménagements touristiques et de loisirs ;

Dans le secteur UT1

- Les constructions et installations à usage de logement de fonction si elles sont liées à l'exploitation, au gardiennage ou à la surveillance des occupations admises dans le secteur et d'être intégrées au volume du bâtiment d'accueil et lorsqu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur ;
- Les constructions et installations à usage de salle d'animation si elles sont liées au fonctionnement des activités autorisées lorsqu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur ;
- Les travaux ayant pour objet, l'entretien, la restauration ou l'extension des bâtiments existants sous réserve :
 - o Qu'ils soient liés au fonctionnement des activités autorisées ;
 - o Que les extensions soient intégrées au corps du bâtiment principal dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 250 m² de surface totale de plancher (existant compris) ;
 - o D'être raccordés aux différents réseaux existants (eau, assainissement, électricité...) ;
 - o De ne pas porter atteinte au caractère naturel du secteur.

Dans le secteur UT2

- Les constructions à usage commercial, si elles sont liées au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (restauration, alimentation ...) et lorsqu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur ;
 - Les aires de camping et de caravanage lorsqu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur ;
 - Les hébergements hôteliers de plein air lorsqu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur.
- Le nombre maximal des hébergements légers de plein air est fixé à 120 par projet.

Dans le secteur UT3

- Les aires de camping et de caravanage seront limitées à 50 emplacements.
- La capacité totale des aires de stationnement à l'air libre sera limitée à 30 places.
- La construction est limitée à un bâtiment abritant les équipements sanitaires nécessaires aux besoins des aires de camping et de caravanage créées et de 6 chambres.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Non réglementé

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En règle générale

Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libres d'implantation.

Toutefois, hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 12.

Par ailleurs :

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 3 mètres de l'emprise de la voie verte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle. Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 à l'aplomb du faîtage.

La différence de niveau entre le faîtage et l'égout de toiture ne doit pas excéder 3 mètres.

Les éléments telles que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

Les constructions d'hébergement hôtelier ne doivent pas excéder 4 mètres de hauteur.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Compte tenu du caractère naturel de la zone, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects, leur architecture et leurs volumes, au caractère des paysages naturels avoisinants.

Elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, teintes ...). Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique ...) n'est autorisé en saillie de façade sur voie.

Les ouvrages de rétention hydraulique doivent présenter un caractère paysager permettant leur intégration dans le paysage, et, dès lors qu'ils sont étanches, être aménagés avec des dispositifs permettant leur végétalisation et assurant un aspect naturel.

Toitures

Les toitures en pente ne doivent pas excéder 35 %.

Les toitures terrasses sont admises.

Traitement des façades

Elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, teintes...) et être revêtues d'un enduit de ton clair. Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique...) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment)
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies
- Encastrés dans la façade et dissimulés par un élément architectural (grille...)

Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails ne peut dépasser 2 m.

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public, d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois).
- En limite séparative, soit d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec la construction principale. L'emploi de plaques de béton ou de briques et parpaings non enduits est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en PVC sont interdits.

Les types de clôtures anciens peuvent être maintenus lorsque ceux-ci sont significatifs et d'intérêt patrimonial, en particulier les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative.

Les coffrets d'alimentation eau, électricité, gaz et la boîte aux lettres seront incorporés dans la clôture.

Les murs en parpaings devront être obligatoirement enduits sur les deux faces, en harmonie avec la couleur de la façade des constructions.

L'utilisation de matériaux obstruant les parties des clôtures en claire-voie est proscrite.

Dans les zones concernées par le risque inondation, les clôtures devront permettre une transparence hydraulique.

Les clôtures et les haies devront être conçues de manière à garantir une continuité biologique avec les espaces libres environnants. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant, a minima, deux ouvertures ponctuelles en bas de clôture de format 15x15 cm par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco aménageable, d'espaces libres, de plantations :

- Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.
- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations à grand développement. Celles existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et sous réserve de leur bon état phytosanitaire. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet d'intégrer les constructions, installations ou aménagement dans le paysage ou de créer un cadre de vie de qualité.

Le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Dans le secteur UT1

Au minimum 30% de la surface totale d'un emplacement devra être affectée aux espaces verts.

Les parcs de stationnement devront être ombragés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans le secteur UT2

Au minimum 30% de la surface totale d'un emplacement devra être affectée aux espaces verts.

Les allées et les emplacements doivent faire l'objet de plantations.

Les habitations d'hébergement léger de plein air situées en périphérie de terrain doivent être masquées par des végétaux.

2.4 STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées au regard de la destination des constructions et installations autorisées. Elles doivent être réalisées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement doivent en outre :

- privilégier les surfaces enherbées, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs permettant à l'herbe de pousser
- privilégier un revêtement drainant, l'emploi de surfaces végétalisées
- réaliser le marquage des places grâce à des pavés,
- privilégier les plantations d'arbres de haute tige et d'essences locales afin de masquer les véhicules.
- être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Dans le secteur UT3 :

Au maximum 30 % de la surface totale d'un emplacement devra être affectée aux espaces verts.

Les allées et les emplacements doivent faire l'objet de plantations.

Les parcs de stationnement devront être ombragées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les habitations légères d'hébergement en plein air situées en périphérie du terrain doivent être masquées par des végétaux.

Le secteur doit notamment prévoir

- Des places de stationnement de longue durée à l'air libre réservées aux usagers et aux campings cars.
- Une place de stationnement minimum par emplacement d'habitation destinée à l'hébergement léger de plein air ;
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, services et logement de fonction.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m:

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur la RD 22 sont interdits. Les accès directs sur la RD12 et la RD 222 sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

Une largeur minimale de 2,80 mètres est requise pour la desserte des emplacements. Les voies principales liées à la desserte du site ou l'accès sur la voie publique ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 5 mètres, à l'exception du franchissement de la voie verte par un pont dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Les parties terminales des voies en impasse doivent être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

Toute construction ou installation doit être reliée à une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux prescriptions générales définies conformément aux prescriptions générales d'assainissement.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur et à condition que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

-En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

ZONE UZ

La zone UZ est caractérisée par une prédominance des constructions à usage d'habitation sous la forme individuelle. Cette zone est également caractérisée par une densité faible.

Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :

-Le secteur UZa

Correspond au plateau des Mauvalats où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées ainsi que la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une emprise au sol faible pour l'ouverture des droits à construire.

-Le secteur UZb

Correspond au quartier de Puech Bouquet compris dans le périmètre de protection rapproché du champ de captage d'eau potable de Saint Laze qui induit des prescriptions particulières établies afin de limiter au maximum les risques de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine et où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées requièrent une emprise au sol très faible pour l'ouverture des droits à construire.

-Le secteur UZc

Correspond au quartier de la Plaine concerné en grande partie par le risque inondation et où l'assainissement autonome requiert une emprise au sol très faible pour l'ouverture des droits à construire.

-Le secteur UZd

Correspond à un secteur d'habitation inséré dans la zone de Corata (activités économiques).

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...) sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles exposées ci-après, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Les constructions situées dans les périmètres de protection des champs de captages devront se référer aux annexes sanitaires.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement.
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie;
- Les constructions nouvelles à usage commercial et d'hébergement hôtelier et touristique
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autre que celles autorisées en 1.2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant ...) est interdite. Par ailleurs, les usages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les exhaussements et affouillements des sols et dépôts, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et de ceux visés à l'article 1.2 ci-après.

Dans le secteur UZa :**En plus des interdictions précédentes**

- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;

Dans le secteur UZb :

Dans la zone relative à la protection rapprochée du champ captant de Saint-Laze telle que définie sur le document graphique du règlement et au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

- L'ouverture de centres de traitement ou de transit d'ordures ménagères ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les entrepôts, aires de stockage et dépôts de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux ;
- La création de cimetière ;

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Dans le secteur UZa :**En plus des conditions visées précédemment :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés la réhabilitation et l'aménagement desdites constructions ainsi que leur extension limitée et ce à condition que la construction n'excède pas une superficie totale de 200 mètres carrés de surface de plancher (existant compris) et qu'elle respecte l'emprise au sol autorisée et sous réserve de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées.

Dans le secteur UZb :

Dans la zone relative à la protection rapprochée du champ captant de Saint-Laze telle que définie sur le document graphique du règlement et au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

- L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que les extensions soient intégrées au corps du bâtiment principal, dans la limite de 100% de la surface de plancher existante et sous réserve de respecter l'emprise au sol autorisée et de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées ;
- La construction d'annexes à la construction principale, n'induisant pas la production d'eaux usées, non contiguës à cette dernière,
- Les constructions ne sont admises qu'à condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans le secteur UZd :

En plus des conditions visées précédemment :

L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, sous réserve que les extensions soient intégrées au corps du bâtiment principal, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant compris) et sous réserve de respecter l'emprise au sol autorisée.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Non réglementé

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les plans de façade des constructions doivent observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux emprises des voies existantes ou à créer (ne sont pas compris les débords de toit, descentes pluviales, balcons ...) sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libres d'implantation.

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 12, de la RD22 et de la RD 222.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, en limite séparative latérale, la marge de recul des constructions (d) sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3m ($d = h / 2$ minimum 3 mètres)

Hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libres d'implantation, les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, peuvent être implantées en limite séparative sous réserve au moins des éléments suivants :

- que la hauteur totale en est limitée à 3,50 mètres ;
- que la somme des longueurs des constructions annexes mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres linéaires au total.

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dispositions générales :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance (d) horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur (h) du bâtiment le plus haut.

Cette distance (d) peut être réduite à 4 mètres quand les façades se faisant face ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres. ($d = h$ minimum 3 mètres)

Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

Cas particulier :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Dans les secteurs UZa, UZb

En raison de la valeur paysagère du site et des besoins d'assainissement autonome, les constructions sur une même propriété devront être implantées de manière contiguë, hormis les annexes qui pourront être implantées de manière non contiguë.

Emprise au sol des constructions

En zone **UZa** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

En zone **UZb** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

En zone **UZc** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

En zone **UZd** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain.

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

Les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une emprise au sol de 30m², sous condition de respecter l'emprise au sol de la parcelle.

Pour les piscines non couvertes, l'emprise au sol n'est pas limitée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout.

Dans le cas où la construction est assise sur un vide-sanitaire, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

Dans le cas de travaux portant sur des constructions existantes dont la hauteur initiale dépasse le seuil autorisé dans le PLU, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser celle des constructions avant travaux.

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 9 mètres au faîtage, une seule antenne parabolique visible depuis l'espace public sera admise.

Dans les zones inondables la hauteur des constructions pourra être majorée conformément au règlement des secteurs identifiés au PPRI.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pente. Dans le cas de toitures en pente, il sera exigé 2 pentes minimum.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les acrotères et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture.

Dans le cas où des dispositifs de production d'énergie solaire sont disposés en toiture-terrasse, les acrotères de celles-ci seront surélevés afin de masquer ces dispositifs.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins. Les faîtages doivent être parallèles à la voie, sauf contrainte technique majeure.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Les coffres des volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine.

Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails, en limite du domaine public, ne peut dépasser 1,80 m.

Les clôtures en limite séparative ne doivent en aucun cas dépasser 2 m de hauteur totale.

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public, d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois).
- En limite séparative, soit d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec la construction principale. L'emploi de plaques de béton ou de briques et parpaings non enduits est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en PVC sont interdits.

Les types de clôtures anciens peuvent être maintenus lorsque ceux-ci sont significatifs et d'intérêt patrimonial, en particulier les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative.

Dans les cas de parcelles desservies par une voie publique dont l'emprise est inférieure à 6 m, les portails d'accès seront implantés à 5 m du domaine public pour permettre l'insertion sécurisée des véhicules et leur stationnement hors voie publique.

Les coffrets d'alimentation eau, électricité, gaz et la boîte aux lettres seront incorporés dans la clôture.

Les murs en parpaings devront être obligatoirement enduits sur les deux faces, en harmonie avec la couleur de la façade des constructions.

L'utilisation de matériaux obstruant les parties des clôtures en claire-voie est proscrite.

Dans les zones concernées par le risque inondation, les clôtures devront permettre une transparence hydraulique.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti ancien

L'architecture et le volume général des bâtiments doivent être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se réfèrent à ceux du bâtiment existant. Les baies doivent être en harmonie avec celles existantes.

Le ravalement n'est nécessaire qu'en cas d'impérative nécessité (ancien mortier décollé ou hors d'usage).

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco aménageable, d'espaces libres, de plantations :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les surfaces perméables doivent représenter au moins 70% de la surface totale de la parcelle, sauf en UZd où la surface perméable doit représenter au moins 50% de la surface totale de la parcelle.

Un arbre de haute tige (8m à 15m de haut) devra être planté par 50 m² d'espace libre.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Champ d'application / Dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes).

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigé)
Logement	2 places par logement au minimum Pour les logements individuels dont la surface de plancher dépasse 150 m ² , une place supplémentaire est exigée. Cette place sera ouverte sur le domaine public.
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Activités artisanales	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement (d'au moins 3 logements)	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	3 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Activités artisanales	1,5% de la surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m:

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

La création des voies est soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

Il ne peut être desservi plus de 30 logements par une voie en impasse.

Les accès directs sur la RD 22 sont interdits. Les accès directs sur la RD12 et la RD 222 sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Dans le cas d'une rue en impasse, les aires de présentation pourront être regroupées à l'entrée de cette voie sous la stricte condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

-En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE À URBANISER

ZONE 1AU

Zone d'urbanisation future de Massanas dont l'ouverture est autorisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager ou zone d'aménagement concerté sur l'ensemble de la zone 1AU en compatibilité avec les orientations d'aménagement et le règlement).

La zone 1AU est dédiée essentiellement à l'habitat, et ponctuellement aux commerces et activités de services ainsi qu'aux constructions destinées à la fonction de bureau. Elle est caractérisée par une densité forte.

Les constructions situées dans les périmètres de protection des champs de captages devront se référer aux annexes sanitaires.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les activités industrielles.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles soient intégrées dans un bâtiment collectif
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent
- Les installations classées pour la protection de l'environnement visées à l'article L511-1 du code de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;

- ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

En rez-de-chaussée des constructions dédiées à l'habitat collectif pourront être implantés des commerces et activités de services à savoir :

- Artisanat (par exemple boulangerie, salon de coiffure, etc...)
- Restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (restaurant, etc...)
- Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle à savoir les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, médecin, etc...)

L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 30% de logements collectifs et 20% de logements groupés. En outre la programmation de l'opération devra comporter *a minima* 20% de logements sociaux.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées nouvelles à condition d'être ouvertes à la circulation automobile publique,

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité:

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait de la limite séparative, la marge de recul des constructions sera au moins égale à la distance (**d**) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative de sorte qu'elle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 3 mètres. (**d** = **h** / 2 minimum 3 mètres).

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions dédiées aux logements collectifs ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions dédiées aux logements groupés ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions dédiées aux logements individuels ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Pour les piscines non couvertes l'emprise au sol n'est pas limitée.

Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;

Dispositions générales

Logements collectifs : la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 14 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le dernier niveau pourra être traité en attique. Ce dernier niveau ne devra alors excéder 70% de la surface de plancher du niveau immédiatement inférieur.

Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

La construction ne pourra excéder plus de 4 niveaux habitables

Logements individuels : la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

La construction ne pourra excéder plus de 2 niveaux habitables.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pente. Dans le cas de toitures en pente, il sera exigé 2 pentes minimum.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les acrotères et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits avec le même soin.

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails, en limite du domaine public, ne peut dépasser 1,80 m.

Les clôtures en limite séparative ne doivent en aucun cas dépasser 2 m de hauteur totale.

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public, d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois).
- En limite séparative, soit d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec la construction principale. L'emploi de plaques de béton ou de briques et parpaings non enduits est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en PVC sont interdits.

Les types de clôtures anciens peuvent être maintenus lorsque ceux-ci sont significatifs et d'intérêt patrimonial, en particulier les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative.

Les coffrets d'alimentation eau, électricité, gaz et la boîte aux lettres seront incorporés dans la clôture.

Les murs en parpaings devront être obligatoirement enduits sur les deux faces, en harmonie avec la couleur de la façade des constructions.

L'utilisation de matériaux obstruant les parties des clôtures en claire-voie est proscrite.

Dans les zones concernées par le risque inondation, les clôtures devront permettre une transparence hydraulique.

Les éléments techniques

Ces éléments (bloc extérieur d'un climatiseur, bloc VMC, pompe à chaleur) ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Ils ne peuvent ni être accrochés aux façades ni être posés sur les terrasses sans faire l'objet d'un habillage architecturale de même nature ou même teinte que la façade.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco aménageable, d'espaces libres, de plantations :

- Le Coefficient de Biotope par Surface minimum par rapport à la surface totale de la parcelle est fixé à 0,3 pour les logements individuels
- Le Coefficient de Biotope par Surface minimum par rapport à la surface totale de la parcelle est fixé à 0,2 pour les logements collectifs.

- Le Coefficient de Biotope par Surface minimum par rapport à la surface totale de la parcelle est fixé à 0,2 pour les logements groupés
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 10 m de haut).

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100 litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Champ d'application / Dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

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

Les dimensions d'une place ne peuvent être inférieures à 2,5m x 5m.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes).

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigé)
Logement individuel	2 places par logement Pour les logements individuels dont la surface de plancher dépasse 150 m ² , une place supplémentaire est exigée. Cette place sera ouverte sur le domaine public.
Logement collectif	1 place de stationnement par logement de moins de 60m ² de surface de plancher 1,5 place par logement à partir de 60 m ² de surface de plancher
Logement social	1 place par logement
Hébergement	1 place pour 4 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher.

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Couvertes et sécurisées ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (d'au moins 3 logements)	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de Surface de plancher : 1 place pour 200 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade et la largeur de celui-ci doit être comprise entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique ou privée). Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe, conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.
 - A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Dans le cas d'une rue en impasse, les aires de présentation pourront être regroupées à l'entrée de cette voie sous la stricte condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone A correspond à la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les projets innovants d'agro-tourisme durable sont autorisés.

Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :

- Le secteur A correspondant à un secteur de protection générale des espaces agricoles.
- Le secteur Aa correspondant à un secteur de protection stricte des espaces agricoles.
- Le secteur AI correspondant à la zone de compensation agricole et environnementale dans le cadre de l'implantation du lycée Ouest Nîmois. Une convention de gestion s'appliquera sur les terrains.
- Le secteur Ah correspondant aux mas agricoles recensés sur la commune. Leur extension limitée est autorisée.
- Le secteur At correspondant à un secteur de développement agro-touristique durable.

Dispositions particulières à la zone :

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...) sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles du secteur, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre.

Les constructions situées dans les périmètres de protection des champs de captages devront se référer aux annexes sanitaires.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Dispositions générales applicables à tous les secteurs :

- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts collectifs de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravane isolée ;
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, pour plus de 10 véhicules, visibles à partir des espaces publics ou des monuments historiques
- Les constructions et installations à usage industriel ou artisanal ;
- Les constructions et installations à usage commercial autre que celles autorisées au 1.2 ;
- Les constructions et installations à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les aménagements, installations et travaux qui ne sont pas liés à une activité agricole ou à l'exploitation des sols et sous-sols ou à un service public ou d'intérêt collectif lié à l'aménagement de la zone ou du territoire ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les constructions devront intégrer un éloignement de 100m à considérer de la clôture de la station d'épuration à la limite de la parcelle voisine comprenant la construction.

Dans le secteur Aa et dans le secteur AI

- Toutes les constructions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans la zone relative à la protection rapprochée des champs de captage d'eau potable telle que définie sur le document graphique du règlement :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de centres de traitement ou de transit d'ordures ménagères ;
- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts, aires de stockage et dépôts de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration ;
- Toutes constructions nouvelles induisant la production d'eaux usées ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'aires destinées aux gens du voyage ;
- La création de cimetière ;
- Les hangars agricoles ;
- L'affouillement des sols dont la profondeur excède 2 mètres ou la superficie 100 m².

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Dispositions générales applicables à tous les secteurs :

- Les infrastructures des dessertes pour les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les ouvrages de rétention hydraulique ;
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.
- les constructions, aménagements, installations et travaux ne sont admis qu'à condition de respecter les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier tels que définis dans les documents graphiques du règlement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte de façon sensible aux champs d'inondation ;
- Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, sont exonérés en tant que de besoin des règles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qu'elles soient soumises à déclaration ou autorisation, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions et installations à caractère fonctionnel lorsqu'elles sont nécessaires aux exploitations en rapport avec la vocation de la zone (serres, silos...) ;
- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges ...), sous réserve, s'ils sont implantés à moins de 100 mètres de l'emprise de la voie verte, d'être édifiés avec des matériaux traditionnels ;
- Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation, lorsqu'elles ont une utilité directe pour l'exploitation, dans la limite de 250 mètres carrés de surface de plancher ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La réhabilitation ou l'aménagement de bâtiments existants dans la mesure où ils sont accessoires à l'exploitation agricole, (locaux de vente de produits de la ferme notamment...) et dès lors qu'ils sont liés aux bâtiments existants et qu'ils en constituent une extension mesurée ;
- les piscines et bassins naturels sont autorisés en cas de construction d'un logement lié à une activité agricole dans une bande de 30 m autour de l'emprise du bâtiment. Les couleurs blanches et bleues pour les revêtements des piscines ne sont pas autorisées.

Dans le secteur Ah

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, ainsi que leur changement de destination, dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU ;
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment principal, dans la limite de 10% de la surface de plancher ou de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser dans tous les cas 80 m² d'extension et à condition de respecter la destination principale de la construction ;

- La construction de piscines et de locaux techniques associés ;
Ces constructions ne sont admises qu'à condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans le secteur AI :

Les aménagements, installations et travaux liés à une activité agricole sous condition de préserver l'environnement et notamment la faune et la flore locale.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Dans les zones At :

La diversification des activités de l'exploitation agricole sous forme d'hébergement touristique est autorisée sous réserve :

- que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit nécessaire et reste accessoire à une exploitation agricole existante.
- que la création d'hébergements touristiques ou de locaux d'accueil permettent de mettre en valeur le caractère des lieux et/ou de réhabiliter et de mettre en valeur le patrimoine architectural et/ou paysager des lieux.
- que la réhabilitation et la reconstruction des Mazets et leur changement de destination dans la mesure où ils participent à la mise en valeur du territoire et au développement de l'agro-tourisme durable et qu'ils aient une superficie maximale de 80 m² de surface de plancher ;
- que les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libre d'implantation.

Toutefois, hors agglomération, les constructions doivent être implantées :

- à 25 mètres minimum de l'axe de la RD 12 et de la RD 22 ;
- à 40 mètres minimum de l'axe de la RD 6110

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Dispositions générales :

Les constructions sont édifiées de sorte que la distance (**d**) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 4 mètres (**d = h** minimum 4 mètres).

Dans le secteur Ah

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. Cette distance ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

Dans le secteur Ah

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres les unes par rapport aux autres. Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à destination de logement, l'emprise au sol ne peut dépasser 150 m².

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite de 1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Constructions à usage d'habitation

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 10 m au faîtiage ou 8m à l'acrotère le plus haut, et un maximum de 2 niveaux (R+1).

Bâtiments d'activité

La hauteur maximale est de 10 mètres. Pour les silos, la hauteur maximale est de 25 mètres.

Dans le secteur Ah :

Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur initiale dépasse 9 mètres, les aménagements et extensions ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume.
- Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.
- les toitures terrasses sont admises.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Clôtures et portails

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton, ou de briques et parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

La hauteur totale des clôtures et des portails ne peut pas excéder 2,20 m.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Les haies et les clôtures devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima deux ouvertures ponctuelles en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

La réhabilitation des Mazets doit se faire dans le strict respect des principes constructifs de ces édifices. L'usage de fausses pierres de parements est notamment interdit.

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, agro-touristique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, ouvertures et hauteurs des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco aménageable, d'espaces libres, de plantations :

- Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.
- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations à grand développement. Celles existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et sous réserve de leur bon état phytosanitaire. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet d'intégrer les constructions, installations ou aménagement dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100 litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

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

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Tout usage des eaux souterraines est interdit.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux prescriptions générales définies à l'annexe du présent règlement.

L'assainissement des constructions et installations devra être conforme au Code de la Santé Publique, au Règlement Sanitaire Départemental ainsi qu'au règlement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement Vidourle&Bénovie.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public après un traitement approprié.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ordures ménagères

- Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE NATURELLE

Pour tout projet dans le secteur SN, il s'agira de se reporter au règlement du PSMV en vigueur sur la commune, conformément à l'article L153-1 du code de l'urbanisme.

ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de son caractère d'espace naturel.

Elle comprend :

- le secteur N correspondant à la zone naturelle générale
- le secteur Na : secteur inondable où les hauteurs d'eau ont été supérieures à 1 mètre et où les équipements de loisirs et d'activité de plein air, ainsi que les activités touristiques et les hébergements hôteliers et touristiques de plein air sont autorisés sous réserves de la prise en compte des risques d'inondations.

Dispositions particulières à la zone :

Dans l'ensemble de la zone N, nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...) sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles du secteur, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre.

Les constructions situées dans les périmètres de protection des champs de captages devront se référer aux annexes sanitaires.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Dispositions générales applicable à tous les secteurs:

- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement ;
- Les dépôts collectifs de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravane isolée ;
- les constructions nouvelles à destination d'habitation.
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, pour plus de 10 véhicules, visibles à partir des espaces publics ou des monuments historiques
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ;
- Les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
- Les constructions et installations à usage de bureaux ;
- Les aménagements, installations et travaux qui ne sont pas liés à une activité agricole ou à l'exploitation des sols et sous-sols ou à un service public ou d'intérêt collectif lié à l'aménagement de la zone ou du territoire ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- les constructions devront intégrer un éloignement de 100m à considérer de la clôture de la station d'épuration à la limite de la parcelle voisine comprenant la construction.

Dans la zone relative à la protection rapprochée des champs de captage d'eau potable telle que définie sur le document graphique du règlement :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de centres de traitement ou de transit d'ordures ménagères ;
- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts, aires de stockage et dépôts de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration ;
- Toutes constructions nouvelles induisant la production d'eaux usées ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'aires destinées aux gens du voyage ;
- La création de cimetière ;
- Les hangars agricoles ;
- L'affouillement des sols dont la profondeur excède 2 mètres ou la superficie 100 m².

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Dispositions générales :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Sont ainsi autorisés :

- Les infrastructures des dessertes pour les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les ouvrages de rétention hydraulique ;
- Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, sont exonérés en tant que de besoin des règles du présent chapitre ;
- La réhabilitation des Mazets existants, sans changement de destination et sans que cela puisse s'accompagner d'extension ;
- L'entretien, la réhabilitation ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les extensions limitées ne sont autorisées que pour la création d'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 10% de la surface de plancher existante (en une seule fois) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, pour plus de 10 véhicules, sous réserve qu'ils soient nécessaires aux aménagements touristiques et de loisirs ;

Dans le secteur Na

- La réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour l'activité touristique ou l'hébergement hôtelier de plein air sous réserve qu'elle soit intégrée au corps du bâtiment principal et située dans son ombre hydraulique :

- o S'ils ont pour objet de réduire la vulnérabilité desdites constructions,
- o Si la construction comprend un niveau refuge de capacité suffisante, situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), accessible directement aux habitants, employés ou usagers et possède une ouverture sur l'extérieur permettant l'accès des secours,
- o Sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :
 - Rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez-de-chaussée,
 - Créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs,
 - Créer ou transformer en locaux d'activités des pièces dont le niveau est inférieur au terrain naturel.

- La création ou l'extension limitée d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif ou de loisir sous réserve que leur importance, leur implantation ou leur destination n'aggrave pas le risque d'inondation ou le risque encouru pour les personnes accueillies ;

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Non réglementé

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En règle générale

Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libre d'implantation.

Toutefois, hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 12 et de la RD22.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

La différence de niveau entre le faîtage et l'égout de toiture ne doit pas excéder 3 mètres.

Les éléments telles que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Compte tenu du caractère naturel de la zone, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects, leur architecture et leurs volumes, au caractère des paysages naturels avoisinants.

Elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, teintes ...). Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique ...) n'est autorisé en saillie de façade sur voie.

Les ouvrages de rétention hydraulique doivent présenter un caractère paysager permettant leur intégration dans le paysage, et, dès lors qu'ils sont étanches, être aménagés avec des dispositifs permettant leur végétalisation et assurant un aspect naturel.

Toitures

La pente des toitures ne doit pas excéder 35 %.

Les toitures terrasses sont proscrites.

Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Traitement des façades

Elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, teintes...).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique...) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment)
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies
- Encastrés dans la façade et dissimulés par un élément architectural (grille...)

En secteur N, le traitement des façades ne devra pas porter atteinte au caractère naturel du site et la construction doit présenter une simplicité de volume. Les couleurs des différentes constructions, y compris les accessoires, doivent être en relation avec les couleurs dominantes sur le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux utilisés doivent un aspect naturel.

Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Clôtures et portails

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton, ou de briques et parpaings non enduits est interdit.

Les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative doivent être conservées et restaurées. Elles doivent comporter des dispositifs à claire-voie.

La hauteur totale des clôtures et des portails ne peut pas excéder 2m. **Dans le secteur Na**, elles ne sont pas limitées en hauteur.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Les haies et les clôtures devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima deux ouvertures ponctuelles en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

La réhabilitation des Mazets doit se faire dans le strict respect des principes constructifs de ces édifices. L'usage de pierre de parements est notamment interdit.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco aménageable, d'espaces libres, de plantations :

- Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.
- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de hautes tiges. Celles existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et sous réserve de leur bon état phytosanitaire. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet d'intégrer les constructions, installations ou aménagement dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées au regard de la destination des constructions et installations autorisées. Elles doivent être réalisées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement doivent en outre :

- privilégier les surfaces enherbées, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs permettant à l'herbe de pousser
- privilégier un revêtement drainant, l'emploi de surfaces végétalisées
- réaliser le marquage des places grâce à des pavés,
- privilégier les plantations d'arbres de haute tige et d'essences locales afin de masquer les véhicules.
- être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur la RD 22 sont interdits. Les accès directs sur la RD12 et la RD 222 sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 DESSERTES PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

Toute construction ou installation doit être reliée à une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

De plus, dans le secteur compris dans la zone relative à la protection rapprochée du champ captant de Saint-Laze, telle que définie sur le document graphique du règlement, les puits et forages seront conçus de manière à prévenir tout risque d'entrée d'eaux de surface.

Assainissement des eaux usées

Les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux prescriptions générales définies conformément aux prescriptions générales d'assainissement.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe.

En l'absence d'un tel réseau toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur et à condition que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

-En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ANNEXES

1. NUANCIER ENDUITS ET BADIGEONS, MENUISERIES ET FERRONNERIES (VOIR SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE)

2. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES : PRESCRIPTIONS GENERALES

Les prescriptions concernent l'ensemble des secteurs à urbaniser. Sont distinguées toutefois les zones d'aménagement d'ensemble des habitations individuelles.

Ces prescriptions devront permettre de maîtriser les eaux de ruissellement dans ces secteurs, tout en respectant le fonctionnement hydraulique initial.

Prescriptions relatives aux zones faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

- Pour les zones ou secteurs d'ensemble à aménager, de superficie supérieure à 1 ha (faisant l'objet d'une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau) : création d'un volume de rétention équivalent à 120 L/m² imperméabilisé minimum, augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet ; en cas d'évolution des règles préconisées par les services de l'Etat, le dossier devra être conforme aux nouvelles mesures ;
- Le débit centennal généré par le projet après compensation devra être inférieur au débit centennal initial avant aménagement, les calculs devront tenir compte de la diminution du temps de réponse de la zone aménagée liée à la création de nouveaux ouvrages hydrauliques canalisant les écoulements, l'aménageur devra ainsi mettre en œuvre le volume nécessaire (minimum de 120 L/m²) afin d'aboutir à cet objectif ;
- Les volumes de rétention seront constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés paysagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien, les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 2/1 minimum) ;
- Les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous forme de noue, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordement, en cas de remplissage total de la noue ;
- Les dispositifs de rétention seront régulés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite suffisamment faible afin de représenter les caractéristiques du sol initial et adapté à la capacité du réseau aval, toutefois le débit de fuite sera calculé afin de permettre la vidange du bassin en moins de 24 heures ;

Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir de crues exceptionnelles, dimensionné pour le crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire, ou vers un espace naturel, en aucun cas le déversoir ne serait être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;

- Afin de jouer pleinement leur rôle de compensation à l'imperméabilisation, les dispositifs de rétention seront exclusivement alimentés par la superficie de la zone aménagée, les écoulements extérieurs qui seraient interceptés ne devront pas transiter par le biais de ces bassins ; toutefois dans le cas d'un bassin versant urbanisé intercepté, les eaux extérieures pourront transiter dans ce bassin de rétention, dans la mesure où le volume de rétention permet une décantation et un abattement significatif de la pollution des eaux pluviales interceptées ;
- Les réseaux relatifs aux nouvelles zones urbaines seront dimensionnés pour une occurrence de 10 ans minimale ;
- Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement, sans mettre en péril la sécurité des biens ou des personnes, lors d'un événement pluvieux exceptionnel ;
- Les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales, ils seront conçus, en outre, de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique, ils seront ainsi munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonée, conformément au schéma type joint ci-après ;
- Les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés ;

- Dans le cas où la canalisation des ruissellements interceptés engendre une augmentation des débits de pointe, il conviendra de compenser cet effet canalisation à l'aide de volume de rétention, indépendamment de l'augmentation de surfaces imperméabilisées. Ainsi, les bassins de rétention destinés à compenser l'effet canalisation seront uniquement alimentés par les écoulements extérieurs ;
- Les bassins de rétention destinés à compenser l'effet canalisation seront positionnés dans le prolongement des collecteurs créés, leurs ouvrages d'entrée seront munis de blocs d'enrochements afin de briser les vitesses engendrées dans les ouvrages de collecte ;
- Les bassins de rétention destinés à compenser l'effet canalisation, induit uniquement par la création d'ouvrages sur les écoulements extérieurs, pourront être décalés du projet d'aménagement sur une parcelle mieux adaptée à la création d'un volume de rétention. Cependant plus le linéaire d'ouvrage de canalisation des écoulements sera long, plus le bassin de rétention sera volumineux.
Il s'agit des prescriptions générales, chaque ouvrage doit être dimensionné à l'aide d'une étude hydraulique spécifique, ou dans le cadre du dossier Loi sur l'eau relatif à chaque aménagement.

Prescriptions relatives aux maisons individuelles (non intégrées dans une zone faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble)

- Pour les maisons individuelles ne s'intégrant pas à un plan ou zone d'aménagement d'ensemble, soumis à la loi sur l'eau (supérieure à 1 ha), il s'agit de limiter le coefficient d'imperméabilisation des sols. Des dispositifs très simples et peu onéreux pourront être mis en place à la parcelle (récupération d'eau des toitures dans citernes, tranchées drainantes autour des habitations,...) sur la base minimale de 100 l/m² imperméabilisé, et avec un débit de fuite de 7 litres par seconde et par hectare.

3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES : PRESCRIPTIONS GENERALES

Les secteurs déjà desservis par des réseaux d'assainissement collectifs ou facilement raccordables sans difficultés particulières sont classés en assainissement collectif.

La volonté de la commune est d'urbaniser deux zones, à l'Ouest du village. De par leur proximité vis-à-vis du réseau d'assainissement et d'un avantage technico-économique indéniable, il est proposé de classer ces zones en assainissement collectif :

- Massanas ;
- La zone d'activité Corata, secteur EUv destiné à la construction d'un équipement photovoltaïque.

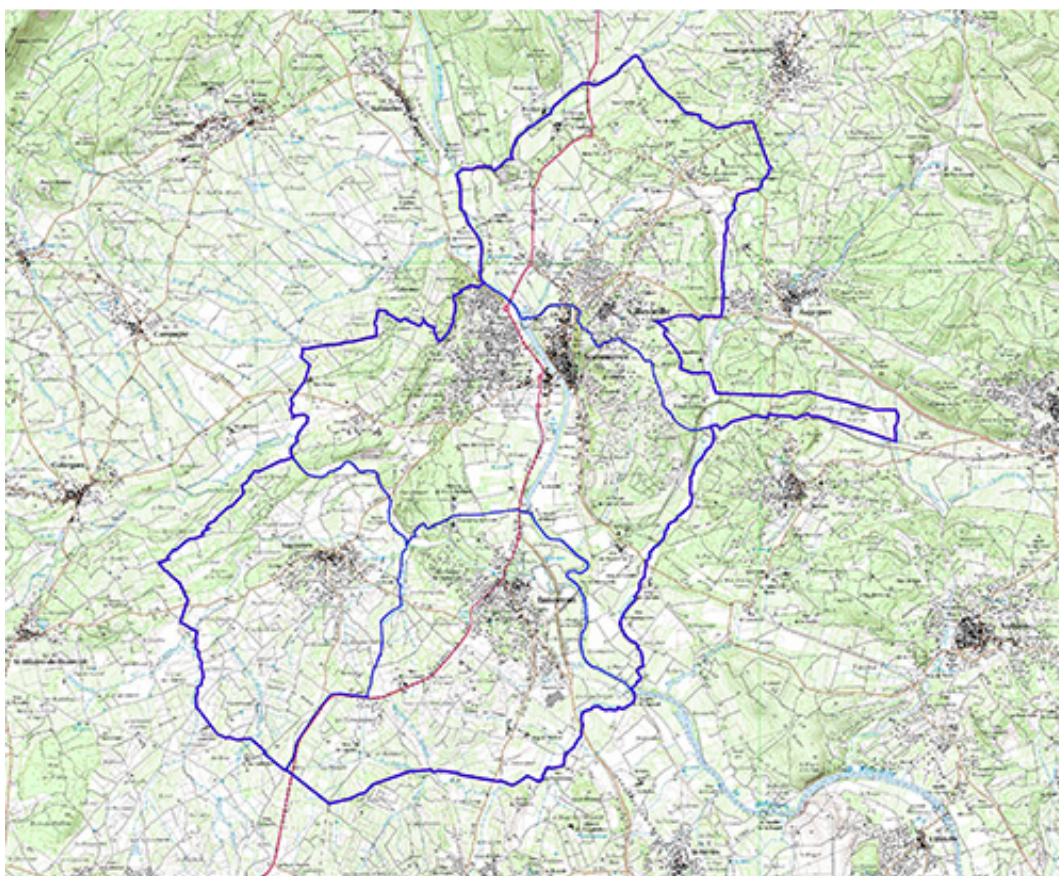
Les zones suivantes devront rester en assainissement autonome :

- Les Mauvalats ;
- La Violette ;
- Mas de Nazon – La Plaine ;
- « Le Fossa » ;
- Mas de Cazalet ;
- Lieu dit « Mas de Gascuel » ;
- La Cruzade ;
- Les Roquets ;
- Les Peupliers ;
- Le Mas Rouge ;
- Le Château Puech Bouquet.

Le reste de la commune, en zone non urbaine, est classé en assainissement non collectif.

Assainissement collectif

Les prescriptions d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement Vidourle & Bénovie, regroupant les villes de Sommières, Villevieille, Boisseron et Saussines, doivent être respectées.



Habitations raccordables à terme

L'article L.1331-1 du Code de la santé publique rend obligatoire le raccordement des habitations aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques dans un délai de deux ans après leur mise en service.

Les travaux de raccordement, y compris ceux concernant le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires. Si l'obligation de raccordement n'est pas respectée dans le délai imparti, il peut, après mise en demeure, être procédé d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables (articles L.1331-6 et L.1331-8 du Code la santé publique).

Instruction des projets

La loi sur l'eau précise : « le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant [...] leur assainissement [...] ».

La construction d'un dispositif d'assainissement autonome doit être autorisée et contrôlée par le SPANC de la Communauté de Communes du Pays de Sommières. L'arrêté préfectoral n°20 05-0071 définit la composition du dossier de demande d'autorisation devant être déposé par le pétitionnaire en mairie.

Tout projet fera l'objet de deux visites de terrain :

- Une visite préalable qui a pour but d'autoriser la réalisation du dispositif,
- Un contrôle de la réalisation des travaux, qui intervient avant recouvrement des ouvrages par de la terre végétale.

Un certificat de conformité sera délivré au pétitionnaire suite au contrôle de la réalisation des travaux.

Accès aux propriétés

L'article L.1331-11 du Code de la santé publique stipule : « *Les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées pour [...] assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la commune a décidé sa prise en charge par le service.* »

La visite de contrôle est précédée d'un avis préalable de visite notifié aux intéressés dans un délai raisonnable. Les observations réalisées au cours de la visite sont consignées dans un rapport de visite dont une copie doit être adressée aux propriétaires des ouvrages et, le cas échéant, à l'occupant des lieux.

4. PÉRIMÈTRE INTERDISANT TOUS TYPES D'ÉOLIENNES

