

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE SAINT THEODORIT



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5

Règlement

Janvier 2009

| | | | |
|-------------|--------------|------------------------------------|-------------|
| Elaboration | 30 mars 2006 | 26 mai 2008 | |
| Procédure | Prescription | Délibération arrêtant le projet | Approbation |



Allée Charlie Chaplin
Les Capucins
13500 MARTIGUES
☎ 04.42.13.01.90

S O M M A I R E

| | |
|--|-----------|
| TITRE I DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES | 5 |
| TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 7 |
| <i>ZONE UA CENTRE VILLAGE ET HAMEAUX VILLAGEOIS AGGLOMERATION TRES DENSE</i> | 8 |
| SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS | 8 |
| Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites | 9 |
| Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .. | 10 |
| SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS | 12 |
| Article UA3 - Desserte des terrains par les voies et accès | 12 |
| Article UA4 - Desserte des terrains par les réseaux | 12 |
| Article UA5 - Superficie minimale des terrains | 13 |
| Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 13 |
| Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété | 14 |
| Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 14 |
| Article UA9 - Emprise au sol | 15 |
| Article UA10 - Hauteur maximale des constructions | 15 |
| Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 15 |
| Article UA12 - Stationnement | 17 |
| Article UA13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations | 18 |
| Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol | 19 |
| <i>ZONE UC EXTENSION DU CENTRE VILLAGE ET DES HAMEAUX AGGLOMERATION SOUVENT DISCONTINUE</i> | 20 |
| SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS | 20 |
| Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites | 22 |
| Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .. | 22 |
| SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS | 24 |
| Article UC3 - Desserte des terrains par les voies et accès | 24 |
| Article UC4 - Desserte des terrains par les réseaux | 24 |
| Article UC5 - Superficie minimale des terrains | 25 |
| Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 25 |
| Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété | 26 |
| Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 26 |
| Article UC9 - Emprise au sol | 26 |
| Article UC10 - Hauteur maximale des constructions | 27 |
| Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 27 |
| Article UC12 - Stationnement | 30 |
| Article UC13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations | 31 |
| Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol | 31 |

| | |
|---|-----------|
| TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE | 32 |
| ZONE AU URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT ZONE STRICTE - NON REGLEMENTEE..... | 33 |
| SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS | 33 |
| Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites | 33 |
| Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.. | 33 |
| SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS..... | 34 |
| Article AU3 - Desserte des terrains par les voies et accès..... | 34 |
| Article AU4 - Desserte des terrains par les réseaux | 34 |
| Article AU5 - Superficie minimale des terrains..... | 35 |
| Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 35 |
| Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété..... | 35 |
| Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 35 |
| Article AU9 - Emprise au sol..... | 35 |
| Article AU10 - Hauteur maximale des constructions | 35 |
| Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 35 |
| Article AU12 - Stationnement | 35 |
| Article AU 13 - Espaces libre, aires de jeux et de loisirs, plantations | 36 |
| Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol | 36 |
| TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 37 |
| ZONE A ZONE AGRICOLE A1 - ZONE AGRICOLE STRICTE | 38 |
| SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS..... | 38 |
| Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites..... | 40 |
| Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières | 40 |
| SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS..... | 42 |
| Article A3 - Desserte des terrains par les voies et accès | 42 |
| Article A4 - Desserte des terrains par les réseaux..... | 42 |
| Article A5 - Superficie minimale des terrains | 43 |
| Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 44 |
| Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété | 44 |
| Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 45 |
| Article A9 - Emprise au sol | 45 |
| Article A10 - Hauteur maximale des constructions | 45 |
| Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords... | 46 |
| Article A12 - Stationnement..... | 47 |
| Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations..... | 47 |
| Article A14 - Coefficient d'occupation du sol..... | 47 |

| | |
|--|-----------|
| TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... | 48 |
| ZONE N ZONE NATURELLE..... | 49 |
| SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS..... | 49 |
| Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites..... | 50 |
| Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières | 51 |
| SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS..... | 53 |
| Article N3 - Desserte des terrains par les voies et accès..... | 53 |
| Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux..... | 53 |
| Article N5 - Superficie minimale des terrains..... | 54 |
| Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... | 55 |
| Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété..... | 55 |
| Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 55 |
| Article N9 - Emprise au sol..... | 55 |
| Article N10 - Hauteur maximale des constructions..... | 56 |
| Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords... | 56 |
| Article N12 - Stationnement..... | 57 |
| Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations..... | 57 |
| Article N14 - Coefficient d'occupation du sol..... | 57 |
| | |
| ANNEXE LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES..... | 58 |
| DISPOSITIONS GENERALES..... | 59 |
| Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 60 |
| Article 3 - Desserte des terrains par les voies et accès..... | 60 |
| Article 4 – Desserte par les réseaux..... | 61 |
| Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques..... | 62 |
| Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... | 64 |
| Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 65 |
| Article 9 – Emprise au sol..... | 65 |
| Article 10 – Hauteur des constructions..... | 66 |
| Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 68 |
| Article 12 - Stationnement..... | 68 |
| Article 14 - Coefficient d'occupation du sol..... | 69 |

TITRE I DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

| Zonage PLU existant sur le territoire communal | |
|---|---|
| UA | Agglomération très dense – Centre village et hameaux villageois |
| UC | Agglomération souvent discontinue – Extension du centre village et des hameaux |
| AU | A urbaniser orientation habitat – Zone non réglementée |
| A | Agriculture |
| N | Zone naturelle stricte de protection de la nature |

. Sous secteurs

Certaines de ces zones sont divisées en sous zonages pour tenir compte de spécificités locales :

| | |
|------------|---|
| UAa | Hameaux villageois : Lauzette - Pourtier, Ricard, Colombeyrolles |
| UC1 | Est du centre village |
| UC2 | Lauzette-Pourtier et Colombeyrolles |
| A1 | Nord, Sud et Sud-Est de la commune : Secteur agricole de protection stricte |
| Na | Sud Est du Village et Est Colombeyrolles : Secteur d'accueil des installations et des équipements collectifs d'assainissement et de lagunage |

**TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

**ZONE UA
CENTRE VILLAGE ET HAMEAUX VILLAGEOIS
AGGLOMERATION TRES DENSE**

**SECTION I
NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone correspondant au centre village affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

Cette zone est concernée par une servitude de mixité (Centre Village) dont le programme est défini dans les orientations d'aménagement (pièce 3 bis).

Elle comporte un sous-secteur UA a qui correspond aux hameaux villageois de Lauzette et Pourtier situés au Nord-Est du centre village, Ricard à l'Ouest du Centre village et Colombeyrolles au Sud du territoire communal.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation de part et d'autre de l'axe des cours d'eau qui figurent au document graphique.

S'appliquent à l'ensemble de la zone :

- . L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (entrée de ville) : les restrictions à la construction sur les espaces concernés par ladite application sont matérialisées sur les documents graphiques du PLU par une marge de recul dite « L111-1-4 » ;
- . L'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme (COS résiduel) dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols ledit article s'applique ;
- . L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme, au titre de la protection du patrimoine et des sites archéologiques, l'autorisation de construire ou de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique et les zones de sensibilité archéologique répertoriées en annexe n°5 il est recommandé, afin d'éviter les risques d'arrêts de travaux, aux maîtres d'ouvrages / de soumettre leurs projets à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie
5 bis rue de la Salle l'Evêque, B.P. 2051
34026 MONTPELLIER CEDEX 1

- . Au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme Protection du patrimoine : les éléments du paysage, les îlots, immeubles, espaces publics, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, référencés ci-dessous et figurant aux

documents graphiques du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de démolition, d'occupation du sol, de construction ou de coupe ou d'abattage d'arbre, sauf à ce que ladite autorisation ait pour objet d'assurer leur entretien, leur conservation, leur mise en valeur ou la sécurité des biens et des personnes(cf. liste en annexe règlement).

Les annexes suivantes sont opposables à toute réalisation de construction :

. **Servitudes d'utilité publique**

- Les parties du territoire grevées d'une servitude d'utilité publique sont soumises, en plus des règles spécifiques au zonage, aux dispositions prévues à l'annexe N°6.1.

. **Réseaux**

- Eau potable

Sont présents dans cette annexe la carte du réseau d'eau potable ainsi que le descriptif technique correspondant.

- Eaux usées

Sont présents dans cette annexe les cartes de zonage d'assainissement et d'aptitude des sols ainsi que le descriptif des dispositifs d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales

Sont présents dans cette annexe les cartes du réseau d'eaux pluviales ainsi que le descriptif technique correspondant.

. **Elimination et traitement des déchets**

Cette annexe comporte la note technique concernant les filières de traitement et d'élimination des déchets.

. **Protection contre le bruit**

En application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et du décret du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, l'arrêté préfectoral mentionné dans l'annexe sus visée s'applique sur le territoire communal.

. **Repérage des sites archéologiques**

Cette annexe comporte la carte des sites archéologiques localisés sur le territoire communal.

. **Périmètre de D.P.U. – Zones de préemption**

Les zones soumises au droit de préemption sont précisées dans cette annexe.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans la zone UA :

- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- . Les garages collectifs de caravanes ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Le stationnement isolé des caravanes ;
- . Les carrières ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux.

Dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique :

- . Les constructions nouvelles de toute nature ;
- . Les remblais et clôtures en dur.

Et en outre dans le sous-secteur UA a :

- . Les installations classées.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis au risque d'inondation :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- . Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421.19k du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - a) Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site ;
 - b) Qu'ils soient rendus nécessaires pour la construction d'un immeuble ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) ;
- . La reconstruction à l'identique.

Dans la zone UA excepté dans le secteur UA a :

1. Les installations classées à condition :

- a) Qu'elles soient liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...);
 - b) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
2. L'extension ou la modification des installations classées existantes à condition :
- a) Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
 - b) Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
3. La création de locaux, à usage commercial, artisanal ou de services et de dépôts et entrepôts qui leur sont liés de moins de 300 m² (TROIS CENTS METRES CARRES), à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publics ou privés présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

L'accès direct sur la Route Départementale 27 hors agglomération est interdit.

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

Article UA4 - Desserte des terrains par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **Assainissement**

- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle, dans le réseau d'égout public doivent être pré-traitées avant rejet.

- Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Article UA5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées figurées aux documents graphiques. Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul est autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le retrait ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple) ;
- Pour respecter une servitude ;
- Pour créer une animation architecturale, lorsque le retrait concerne le dernier niveau d'une construction comportant au minimum deux étages.

Les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

. Les bâtiments inscrits en façade sur voie :

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle de terrain contiguë ;
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsqu'un immeuble situé sur une parcelle contiguë, présente des baies éclairantes situées en vis à vis du projet. Dans ces conditions, la partie de la construction à édifier située au-dessus de l'appui desdites baies, doit être distante d'au moins 4 m (QUATRE METRES) ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ou de toute autre nature pour laquelle la construction contre les limites séparatives, porterait atteinte à sa conservation ou à son usage. Le cas échéant, un passage couvert peut être autorisé.

. A l'arrière du bâtiment inscrit en façade sur voie :

Au-delà des bâtiments inscrits en façade sur voie, seules les constructions à usage de stationnement seront autorisées. Elles seront implantées contre la limite séparative avec une hauteur totale de 2,80 m (DEUX METRES QUATRE VINGT) et une hauteur de façade de 2,50 m (DEUX METRES CINQUANTE).

Les constructions peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, et pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables doivent être implantés l'un de l'autre à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES).

Article UA9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à édifier est mesurée tel que décrit dans l'annexe au règlement « *Modalités d'application des règles et lexique* », assure l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement sans pouvoir excéder :

- . Dans la zone UA : une hauteur de façade de 9 m (NEUF METRES) et 12 m (DOUZE METRES) de hauteur totale ;
- . Dans la zone UAa : une hauteur de façade de 6 m (SIX METRES) et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale.

En outre, à l'alignement des voies, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir existant jusqu'à l'égout du toit.

Toutefois :

- . Pour les constructions édifiées contre les limites séparatives au-delà de la profondeur de 20 m (VINGT METRES), la hauteur totale est limitée à 4 m (QUATRE METRES) pour tous les points de la construction située à l'intérieur d'une bande de 4 m (QUATRE METRES) à partir des limites séparatives ;
- . Les restaurations ou aménagements de bâtiments, existant antérieurement à la date du présent Plan d'Occupation des Sols, et ayant une hauteur supérieure à celle visée ci-dessus, peuvent ne pas être soumis à cette règle ; dans ce cas, la hauteur totale du faîtage initial existant, ne doit alors en aucune manière, être dépassée ;
- . Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et les équipements publics.

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 30% (TRENTE POUR CENT).

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

Dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures en dur sont interdites.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS).

Les clôtures sur voie publique ou privée, doivent être enduites.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local ordures ménagères conforme à la réglementation locale en vigueur.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

Article UA12 - Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments et selon les modalités d'application définies à l'annexe du règlement.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- . Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de SHON pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de

40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de SHON supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation.

- . Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement.
- . Bureaux, artisanats, commerces et services : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de SHON ;
- . Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement par chambre ;

- . Restaurants, bars, salles de jeux : une place de stationnement pour 10 m² (DIX METRES CARRES) de surface affectée à l'accueil du public ;
- . Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement pour 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) de SHON entamée ;
- . Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur.
- . Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :
 - Ecoles maternelles et primaires : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
 - Etablissements du 1er degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- . Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financée avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m² (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- . Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4 m² (QUATRE METRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de SHON ;
- . Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de SHON ;
- . Pour les collèges publics et privés, un emplacement égal à 1 m² (UN METRE CARRE) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de SHON (hors plateau sportif) ;
- . Pour les lycées publics et privés, un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de SHON (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

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

Article UA13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m² (QUATRE-VINGTS METRES CARRES)

| |
|---|
| Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol |
|---|

Non Réglementé

**ZONE UC
EXTENSION DU CENTRE VILLAGE ET DES HAMEAUX
AGGLOMERATION SOUVENT DISCONTINUE**

**SECTION I
NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone correspondant aux extensions récentes des noyaux urbanisés denses les plus anciens situées à l'Ouest du Centre Village et au contact immédiat des noyaux villageois de Pourtier et Colombeyrolles. Elle est dédiée principalement à l'habitat dont l'implantation est le plus souvent discontinue.

Elle comporte deux secteurs :

- . Un secteur UC1 à l'Est du centre village, zone d'extension périphérique aérée sous forme d'habitat individuel édifié en ordre discontinu ;
- . Un secteur UC2 à Lauzette - Pourtier et à Colombeyrolles dont l'urbanisation aérée se caractérise par un habitat individuel qui s'est développé autour d'un ancien hameau agricole isolé au cœur des espaces agricoles et naturels.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation de part et d'autre de l'axe des cours d'eau qui figurent au document graphique.

S'appliquent à l'ensemble de la zone :

- . L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (entrée de ville) : les restrictions à la construction sur les espaces concernés par ladite application sont matérialisées sur les documents graphiques du PLU par une marge de recul dite « L111-1-4 » ;
- . L'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme (COS résiduel) dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols ledit article s'applique ;
- . L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme, au titre de la protection du patrimoine et des sites archéologiques, l'autorisation de construire ou de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique et les zones de sensibilité archéologique répertoriées en annexe n°5 il est recommandé, afin d'éviter les risques d'arrêts de travaux, aux maîtres d'ouvrages / de soumettre leurs projets à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie
5 bis rue de la Salle l'Evêque, B.P. 2051
34026 MONTPELLIER CEDEX 1

- . Au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme Protection du patrimoine : les éléments du paysage, les îlots, immeubles, espaces publics, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, référencés ci-dessous et figurant aux documents graphiques du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de démolition, d'occupation du sol, de construction ou de coupe ou d'abattage d'arbre, sauf à ce que ladite autorisation ait pour objet d'assurer leur entretien, leur conservation, leur mise en valeur ou la sécurité des biens et des personnes(cf. liste en annexe règlement).

Les annexes suivantes sont opposables à toute réalisation de construction :

- . **Servitudes d'utilité publique**

- Les parties du territoire grevées d'une servitude d'utilité publique sont soumises, en plus des règles spécifiques au zonage, aux dispositions prévues à l'annexe N°6.1.

- . **Réseaux**

- Eau potable

Sont présents dans cette annexe la carte du réseau d'eau potable ainsi que le descriptif technique correspondant.

- Eaux usées

Sont présents dans cette annexe les cartes de zonage d'assainissement et d'aptitude des sols ainsi que le descriptif des dispositifs d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales

Sont présents dans cette annexe les cartes du réseau d'eaux pluviales ainsi que le descriptif technique correspondant.

- . **Elimination et traitement des déchets**

Cette annexe comporte la note technique concernant les filières de traitement et d'élimination des déchets.

- . **Protection contre le bruit**

En application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et du décret du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, l'arrêté préfectoral mentionné dans l'annexe sus visée s'applique sur le territoire communal.

- . **Repérage des sites archéologiques**

Cette annexe comporte la carte des sites archéologiques localisés sur le territoire communal.

- . **Périmètre de D.P.U. – Zones de préemption**

Les zones soumises au droit de préemption sont précisées dans cette annexe.

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans la zone UC

- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- . Les garages collectifs de caravanes ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Le stationnement isolé des caravanes ;
- . Les carrières ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les constructions à usage d'entrepôts ;
- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;

Dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique :

- . Les constructions nouvelles de toute nature ;
- . Les remblais et clôtures en dur.

En outre dans les secteur UC1 et UC2 :

- . Les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux et de services.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis au risque d'inondation :

- . Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain ;
- . L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 421-19.k du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des immeubles autorisés ou à l'aménagement d'un espace public ;
- . La création de locaux, à usage commercial, artisanal ou de services de moins de 300 m² (TROIS CENTS METRES CARRES), à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone, excepté dans les secteurs UC 1 et UC 2 ;

- . Dans le cadre de l'habitat individuel, les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles n'excèdent pas 40 m² (QUARANTRE METRES CARRES) de SHOB par logement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UC3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publics ou privés présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

L'accès direct sur la Route Départementale 27 est interdit hors agglomération.

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

Article UC4 - Desserte des terrains par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **Assainissement**

- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle, dans le réseau d'égout public doivent être prétraitées avant rejet.

- Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement

permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Article UC5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

- . Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement actuel ou prévu des voies.
- . Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des emprises publiques actuelles ou prévues.

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite de l'alignement opposé soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points.

Toutefois :

Les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 m à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- . Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- . Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ;
- . Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- . En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté celui ci respectant les autres règles de la zone
- . Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale
- . Lorsque dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- . Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 m (QUATRE METRES).
- . Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des limites séparatives.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables doivent être implantés l'un de l'autre à une distance minimale de 3 m (TROIS METRES).

Article UC9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est de 20 % (VINGT POUR CENT).

Article UC10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans l'annexe au règlement « *Modalités d'application des règles et lexique* », ne peut excéder 6 m (SIX METRES) pour la hauteur de façade des constructions et 9 m (NEUF METRES) pour la hauteur totale.

Toutefois :

- . Pour les constructions édifiées contre les limites séparatives au-delà de la profondeur de 20 m (VINGT METRES), la hauteur totale est limitée à 4 m (QUATRE METRES) pour tous les points de la construction située à l'intérieur d'une bande de 4 m (QUATRE METRES) à partir des limites séparatives ;
- . Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et les équipements publics.

Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 30% (TRENTÉ POUR CENT). Toutefois des toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique peuvent être autorisées.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

Dans le secteur soumis au risque inondation figurant au document graphique, les clôtures en dur sont interdites.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS).

Les clôtures pleines ne sont pas autorisées.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local ordures ménagères conforme à la réglementation locale en vigueur.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

Article UC12 - Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments et selon les modalités d'application définies à l'annexe du règlement.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- . Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de SHON pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de SHON supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation.
- . Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement.
- . Bureaux, artisanats, commerces et services : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de SHON ;
- . Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement par chambre ;
- . Restaurants, bars, salles de jeux : une place de stationnement pour 10 m² (DIX METRES CARRES) de surface affectée à l'accueil du public ;
- . Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement pour 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) de SHON entamée.
- . Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;

- . Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :
 - Ecoles maternelles et primaires : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
 - Etablissements du 1er degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- . Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financée avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m² (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- . Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de SHON ;
- . Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de SHON ;
- . Pour les collèges publics et privés, un emplacement égal à 1m² (UN METRE CARRE) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de SHON (hors plateau sportif) ;
- . Pour les lycées publics et privés, un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de SHON (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

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

Article UC13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m² (QUATRE-VINGTS METRES CARRES)

Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S est fixé :

- en UC à 0,15 (ZERO DIX) ;
- en UC 1 à 0,12 (ZERO ZERO HUIT) ;
- en UC 2 à 0,08 (ZERO ZERO SIX).

**TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES D'URBANISATION
FUTURE**

**ZONE AU
URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT
ZONE STRICTE - NON REGLEMENTEE**

**SECTION I
NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

La zone AU située à l'Ouest du Centre village dans sa continuité immédiate est une zone d'urbanisation future stricte, non réglementée, pour laquelle une vocation d'habitat a déjà été définie et qui sera ouverte à l'urbanisation à long terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation de part et d'autre de l'axe des cours d'eau qui figurent au document graphique.

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- . Toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article AU 2.

Et notamment, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique :

- . Les constructions nouvelles de toute nature ;
- . Les remblais et clôtures en dur.

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis au risque d'inondation :

- . Les services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement
- . Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt collectifs

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de manière à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les voies privées en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement, de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

Article AU4 - Desserte des terrains par les réseaux

. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

. Assainissement

- Eaux usées :

Les services publics ou d'intérêt collectif autorisés, requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

- Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Article AU5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Non réglementé

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures en dur sont interdites.

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.

Article AU12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des services publics ou d'intérêt collectif définis à l'article AU2 doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Article AU 13 - Espaces libre, aires de jeux et de loisirs, plantations

Non réglementé.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

**TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

**ZONE A
ZONE AGRICOLE
A1 - ZONE AGRICOLE STRICTE**

**SECTION I
NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

La zone A, située au Nord et à l'Est du centre village, à Gaujac, au Nord et à l'Ouest de Colombeyrolles et à l'Ouest de Lauzette, est une zone, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles support d'une activité économique de production.

Seules y sont autorisées sous conditions les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole dont l'activité de production est principale. Elles sont obligatoirement justifiées par des besoins de fonctionnement liés à la création, l'adaptation et le développement de l'exploitation agricole de production.

Elle comporte un secteur A1, au Nord, au Sud et Sud – Est du territoire communal, en interphase Sud du Village et de Colombeyrolles. Ce secteur agricole est dédié à la protection stricte des potentialités agronomiques biologiques et économiques des sols et à la mise en œuvre de la production agricole.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation de part et d'autre de l'axe des cours d'eau qui figurent au document graphique.

S'appliquent à l'ensemble de la zone :

- . L'article L.111-1- 4 du Code de l'Urbanisme (entrée de ville) : les restrictions à la construction sur les espaces concernés par ladite application sont matérialisées sur les documents graphiques du PLU par une marge de recul dite « L111-1-4 » .
- . L'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme (COS résiduel) dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols ledit article s'applique.
- . L'article R.111–3-2 du Code de l'Urbanisme, au titre de la protection du patrimoine et des sites archéologiques, l'autorisation de construire ou de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique et les zones de sensibilité archéologique répertoriées en annexe n°6.5 il est recommandé, afin d'éviter les risques d'arrêts de travaux, aux maîtres d'ouvrages / de soumettre leurs projets à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie
5 bis rue de la Salle l'Evêque, B.P. 2051
34026 MONTPELLIER CEDEX 1

- . Au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme Protection du Patrimoine : les éléments du paysage, les îlots, immeubles, espaces publics, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, référencés ci-dessous et figurant aux documents graphiques du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de démolition, d'occupation du sol, de construction ou de coupe ou d'abattage d'arbre, sauf à ce que ladite autorisation ait pour objet d'assurer leur entretien, leur conservation, leur mise en valeur ou la sécurité des biens et des personnes.

Les annexes suivantes sont opposables à toute réalisation de construction :

- . **Servitudes d'utilité publique**

- Les parties du territoire grevées d'une servitude d'utilité publique sont soumises, en plus des règles spécifiques au zonage, aux dispositions prévues à l'annexe N°6.1

- . **Réseaux**

- Eau potable

Sont présents dans cette annexe la carte du réseau d'eau potable ainsi que le descriptif technique correspondant.

- Eaux usées

Sont présents dans cette annexe les cartes de zonage d'assainissement et d'aptitude des sols ainsi que le descriptif des dispositifs d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales

Sont présents dans cette annexe les cartes du réseau d'eaux pluviales ainsi que le descriptif technique correspondant.

- . **Elimination et traitement des déchets**

Cette annexe comporte la note technique concernant les filières de traitement et d'élimination des déchets.

- . **Protection contre le bruit**

En application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et du décret du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, l'arrêté préfectoral mentionné dans l'annexe sus visée s'applique sur le territoire communal.

- . **Repérage des sites archéologiques**

Cette annexe comporte la carte des sites archéologiques localisés sur le territoire communal.

- . **Périmètre de D.P.U. – Zones de préemption**

Les zones soumises au droit de préemption sont précisées dans cette annexe.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone A :

- . Toutes constructions, activités ou travaux n'étant pas directement nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et des services publics et ou d'intérêt collectif non prévus à l'article 2 ;
- . L'extraction de terre végétale et de sous-sol ;
- . Les dépôts et stockage de terre, de matières et matériaux de quelque nature que soit non justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole.

Et, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique :

- . Les constructions nouvelles de toute nature ;
- . Les remblais et clôtures en dur.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis au risque d'inondation et hors secteur A1:

- . Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 421-19.k du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments et à l'exécution des travaux autorisés;
- . Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :
 - Que leur présence sur la zone soit nécessaire pour l'exploitation ;
 - Que la SHON ne dépasse pas 200 m² (DEUX CENTS METRES CARRES) ;
 - Qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à moins de 100 m (CENT METRES⁹) de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- . Les ouvrages, installations et constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole (telles que les bâtiments destinés à l'abri des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri...), à condition :
 - Qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, ils soient réalisées à moins de 50 m (CINQUANTE METRES) de ceux-ci (sauf en cas de règles sanitaires, techniques ou de sécurité).
- . Les bâtiments de traitement et de commercialisation des produits agricoles quant-ils sont réalisés dans le cadre d'une organisation agricole de forme collective (coopérative, S.I.C.A...).

- . Les équipements d'accueil d'activités « à la ferme » ou touristique (gîtes ruraux, camping à la ferme, ferme pédagogique...) à condition :
 - Qu'ils constituent une activité complémentaire et accessoire à l'activité de production principale de l'exploitation agricole ;
 - Qu'ils soient réalisés sur l'unité foncière supportant la résidence principale de l'agriculteur ;
 - Que la SHON ne dépasse pas 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de l'habitation existante ;
- . Les équipements liés à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation à condition que ces aménagements soient dans le bâti existant de l'exploitation et à son siège ;
- . L'extension et le changement de destination correspondant à la vocation de la zone telle que définie ci-dessus ;
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- . La reconstruction à l'identique. Toutefois des adaptations sont autorisées par rapport à la construction d'origine, lorsqu'elles visent à améliorer la conformité avec les règles de la zone.
- . La restauration des ruines, pour les bâtiments en ruine de plus de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) possédant l'essentiel de leurs murs, les murs porteurs et possédant un intérêt architectural ou patrimonial spécifiques recensés sur la commune (cf. liste des éléments remarquables et document graphique). La reconstruction de ces bâtiments prévue au deuxième alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme est donc autorisée

Dans le secteur A1 sont autorisées sous conditions :

- . Les travaux nécessaires à l'exploitation du domaine agricole ;
- . Le changement de destination des bâtiments y compris de leurs annexes en discontinu, (repérés au document graphique) et leur extension au titre de l'article L.123 - 3.1 du code de l'urbanisme dans la limite d'une S.H.O.N maximale de 200 m² (DEUX CENTS METRES CARRES) ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19. k du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments et à l'exécution des travaux autorisés;
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- . La reconstruction à l'identique.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

L'accès direct sur les RD 27 et RD 6110 est interdit hors agglomération.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 6 m (SIX METRES) de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

La voirie interne au terrain support de la construction doit permettre l'accès des véhicules de secours jusqu'aux abords même des bâtiments et doit posséder une aire de retournement si elle se termine en impasse.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m (CINQ METRES) et les voies existantes de largeur inférieure doivent être aménagées avec des aires de croisement.

Les constructions à usage d'habitation et de garage devront être implantées dans une bande de 40 m (QUARANTE METRES) à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Article A4 - Desserte des terrains par les réseaux

. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante. Les constructions liées à l'élevage doivent être, à minima, desservies par un réseau d'eau brute.

Toutefois, est autorisé le forage ou le captage réalisé conformément aux dispositions du Code de la santé publique.

. **Assainissement**

- ***Eaux usées :***

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif une étude de sol à la parcelle doit être réalisée :

- . Dans les secteurs favorables à l'assainissement non collectif un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est autorisé sous réserve du respect de l'article 5 ;
- . Dans les secteurs à fortes contraintes à l'assainissement non collectif celui-ci est interdit ; sauf à être précédé d'une étude spécifique de faisabilité déterminant la filière, la position et le dimensionnement le plus adapté et sous réserve du respect de l'article 5 ;
- . Dans les secteurs à contraintes majeures l'assainissement non collectif est interdit.

En outre, l'assainissement non collectif est interdit pour les logements groupés.

- ***Eaux pluviales :***

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, d'être polluées en raison de leur affectation, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Article A5 - Superficie minimale des terrains

En raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale par logement de 2000 m² (DEUX MILLE METRES CARRÉS) en aval de la construction, entièrement réservée à ce procédé, (hors constructions, zones étanchées, parkings, etc...) .

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du PLU dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- . L'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements ;
- . Le dispositif de traitement existant est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

Les constructions doivent être implantées à 10 m (DIX METRES) de part et d'autre de l'axe des vallats et cours d'eau.

En l'absence de marges de recul :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques indiquées sur le document graphique ;
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des emprises publiques actuelles ou prévues ou privées autre que les voies indiquées sur le document graphique ;
- Ces limites peuvent également être exceptionnellement réduites pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations qui ont pour seul objet le fonctionnement technique d'un service d'intérêt collectif ou d'un service public et qui ne sont pas destinés à accueillir du public, ni du personnel de façon permanente (autre que pour de la maintenance), tels que local poubelle, transformateurs EDF, stations de relevage, bassins, antennes relais, les constructions doivent être réalisées soit à l'alignement soit en recul.

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- . En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté celui ci respectant les autres règles de la zone ;

- . Lorsque les propriétaires voisins réalisent un projet commun visant à la construction dans le même temps de bâtiment jointifs présentant une unité architecturale ;
- . Quand, sur une profondeur de 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES) de long.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- . Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m (QUATRE METRES) ;
- . Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations qui ont pour seul objet le fonctionnement technique d'un service d'intérêt collectif ou d'un service public et qui ne sont pas destinés à accueillir du public, ni du personnel de façon permanente (autre que pour de la maintenance), tels que local poubelle, transformateurs EDF, stations de relevage, bassins, antennes relais, les constructions doivent être réalisées soit à l'alignement soit en recul.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans l'annexe au règlement « *Modalités d'application des règles et lexique* », ne peut excéder :

- pour l'habitat : 7 m (SEPT METRES) pour la hauteur en façade des constructions et 10 m (DIX METRES) pour la hauteur totale ;
- pour les autres constructions : 15 m (QUINZE METRES) de hauteur totale.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitations possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

A ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion dans le site des bâtiments fonctionnels.

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente qui ne doit pas être supérieure à 30 % (TRENTÉ POUR CENT). Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :

Dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures en dur sont interdites.

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES), et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES).

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré et ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

Ordures ménagères :

Toute construction doit comporter à l'intérieur du terrain, un ou plusieurs locaux de stockage directement accessibles depuis la voie publique ou ouverte à la circulation générale.

Electricité et télécommunications :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article A12 - Stationnement

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

Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Non réglementé.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

**TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

**ZONE N
ZONE NATURELLE**

**SECTION I
NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

La zone N, située à l'Ouest et au Sud du territoire communal, constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments qui le composent.

Elle comporte un sous-secteur Na, situé au Sud-est du village, à l'Est de Colombeyrolles destiné à l'accueil des équipements et des installations collectifs d'assainissement et de lagunage.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation de part et d'autre de l'axe des cours d'eau qui figurent au document graphique.

S'appliquent à l'ensemble de la zone :

- . L'article L.111-1- 4 du Code de l'Urbanisme (entrée de ville) : les restrictions à la construction sur les espaces concernés par ladite application sont matérialisées sur les documents graphiques du PLU par une marge de recul dite « L111-1-4 » ;
- . L'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme (COS résiduel) dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols ledit article s'applique ;
- . L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme, au titre de la protection du patrimoine et des sites archéologiques, l'autorisation de construire ou de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique et les zones de sensibilité archéologique répertoriées en annexe n°5 il est recommandé, afin d'éviter les risques d'arrêts de travaux, aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie
5 bis rue de la Salle l'Evêque, B.P. 2051
34026 MONTPELLIER CEDEX 1

- . Au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme Protection du Patrimoine : les éléments du paysage, les îlots, immeubles, espaces publics, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, référencés ci-dessous et figurant aux documents graphiques du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de démolition, d'occupation du sol, de construction ou de coupe ou d'abattage d'arbre, sauf à ce que ladite autorisation ait pour objet d'assurer leur entretien, leur conservation, leur mise en valeur ou la sécurité des biens et des personnes (cf. liste en annexe règlement).

Les annexes suivantes sont opposables à toute réalisation de construction :

· **Servitudes d'utilité publique**

- Les parties du territoire grevées d'une servitude d'utilité publique sont soumises, en plus des règles spécifiques au zonage, aux dispositions prévues à l'annexe N°6.1

· **Réseaux**

- Eau potable

Sont présents dans cette annexe la carte du réseau d'eau potable ainsi que le descriptif technique correspondant.

- Eaux usées

Sont présents dans cette annexe les cartes de zonage d'assainissement et d'aptitude des sols ainsi que le descriptif des dispositifs d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales

Sont présents dans cette annexe les cartes du réseau d'eaux pluviales ainsi que le descriptif technique correspondant.

· **Elimination et traitement des déchets**

Cette annexe comporte la note technique concernant les filières de traitement et d'élimination des déchets.

· **Protection contre le bruit**

En application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et du décret du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, l'arrêté préfectoral mentionné dans l'annexe sus visée s'applique sur le territoire communal.

· **Repérage des sites archéologiques**

Cette annexe comporte la carte des sites archéologiques localisés sur le territoire communal.

· **Périmètre de D.P.U. – Zones de préemption**

Les zones soumises au droit de préemption sont précisées en annexe.

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans la zone N :

- Toutes constructions, activités, équipement public ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs non mentionnés à l'article 2.

Et dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique :

- . Les constructions nouvelles de toute nature ;
- . Les remblais et clôtures en dur.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis au risque d'inondation :

- . Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19.k du Code de l'Urbanisme à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) ;
 - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
 - Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
 - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- . L'extension en une seule fois des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
 - Que la construction initiale ait plus de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de SHON et une existence légale ;
 - Que l'extension soit inférieure à 100 % (CENT POUR CENT) de la SHON existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
 - Que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 160 m² (CENT SOIXANTE METRES CARRES) de SHON et 200 m² (DEUX CENTS METRES CARRES) de SHOB.
- . La reconstruction à l'identique : toutefois des adaptations sont autorisées par rapport à la construction d'origine, lorsqu'elles visent à améliorer la conformité avec les règles de la zone ;
- . Les piscines et les garages quand ils sont le complément d'une habitation existante ;
- . Les garages non accolés au bâtiment principal à condition que la surface n'excède par 25m² ;
- . Les parc de stationnement ;
- . Les constructions nécessaires au service public à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à la mise en œuvre des énergies renouvelables ;
- . Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt public destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;

- . **Dans le secteur Na**, les aménagements nécessaires aux équipements et aux installations collectives d'assainissement et de lagunage ;

- . Les chemins piétons et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information au public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux.

(Par objet mobilier, on entendra, par exemple, les bancs, poubelles, panneaux d'information et de signalisation implantés discrètement, posés sur le sol ou fondés superficiellement et ayant un impact réversible).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

L'accès direct sur les RD 27 et 6110 est interdit hors agglomération.

La voirie interne au terrain support de la construction doit permettre l'accès des véhicules de secours jusqu'aux abords même des bâtiments et doit posséder une aire de retournement si elle se termine en impasse.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m (CINQ METRES) et les voies existantes de largeur inférieure doivent être aménagées avec des aires de croisement.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 6 m (SIX METRES) de rayon.

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux

. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable.

. Assainissement

- *Eaux usées :*

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif une étude de sol à la parcelle doit être réalisée :

- . Dans les secteurs favorables à l'assainissement non collectif un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est autorisé sous réserve du respect de l'article 5 ;
- . Dans les secteurs à fortes contraintes à l'assainissement non collectif celui-ci est interdit ; sauf à être précédé d'une étude spécifique de faisabilité déterminant la filière, la position et le dimensionnement le plus adapté et sous réserve du respect de l'article 5 ;
- . Dans les secteurs à contraintes majeures l'assainissement non collectif est interdit.

En outre, l'assainissement non collectif est interdit pour les logements groupés

- Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Article N5 - Superficie minimale des terrains

En raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale par logement de 2000 m² (DEUX MILLE METRES CARRES) en aval de la construction, entièrement réservée à ce procédé, (hors constructions, zones étanchées, parkings, etc...) .

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du PLU dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- . L'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements ;
- . Le dispositif de traitement existant est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

- . Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m (DIX METRES) de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques, des emprises publiques actuelles ou prévues et des emprises des voies privées ;
- . Ces limites peuvent être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.
- . Les constructions à usage d'habitation et de garage doivent être implantées dans une bande de 40 m (QUARANTE METRES) à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- . Lorsque dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 5 m (CINQ METRES) de hauteur totale, 4 m (QUATRE METRES) de hauteur de façade et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- . Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m (QUATRE METRES) ;
- . Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans l'annexe au règlement « *Modalités d'application des règles et lexique* », ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) pour la hauteur de façade des constructions et 10 m (DIX METRES) pour la hauteur totale.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente qui ne doit pas être inférieure à 30% (TRENTE POUR CENT). Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :

Dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures en dur sont interdites.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS).

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré et ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

Electricité et télécommunications :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Article N12 - Stationnement

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

Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Dans le sous-zonage Na, les constructions et aménagements doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbre s'avérerait indispensable, ces derniers doivent être remplacés.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m² (QUATRE VINGTS METRES CARRES).

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

**ANNEXE
LEXIQUE ET MODALITES
D'APPLICATION
DES REGLES**

DISPOSITIONS GENERALES

Existence légale d'une construction

Est considérée comme légale, toute construction ayant obtenu un permis de construire ou ayant été réalisée avant le 15 juin 1943 (date d'instauration du permis de construire).

Extension d'une construction

Une extension correspond à un agrandissement de surface hors œuvre nette (SHON) inférieur à 100 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU. Au-delà, le projet est regardé comme une nouvelle construction.

Lorsque existe une construction non conforme de par sa nature à la vocation de la zone dans laquelle elle se situe et qu'en vertu de l'article 1 elle ne pourrait être autorisée, son extension n'est possible que lorsque l'article 2 de la zone le prévoit explicitement.

Extension mesurée d'une construction

Une extension mesurée correspond à un agrandissement de surface hors œuvre nette (SHON) inférieur à 50% de la surface hors œuvre brute (SHOB) existante à la date de d'approbation du PLU.

Emprise au sol des parties imperméabilisées

Correspond à la surface cumulée de l'emprise au sol des constructions (voir article 9) et de l'emprise au sol de tout élément empêchant l'infiltration de l'eau (terrasses, dalle et voie d'accès en bitume ou béton ...).

Talweg

Correspond à la ligne d'écoulement naturel des eaux de ruissellements.

Vallat

Ruisseau éventuellement temporaire.

Ruine

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par absence de toiture et de fermeture (fenêtres, portes...).

Service Public

Activité d'intérêt général, gérée par ou pour une personne publique.

Service d'intérêt collectif

Activité exercée par et pour un organisme de droit privé ayant obligation d'assurer, au moins pour partie de ces activités, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément...).

Ex : clinique conventionnée, école privée sous contrat avec l'Etat...

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

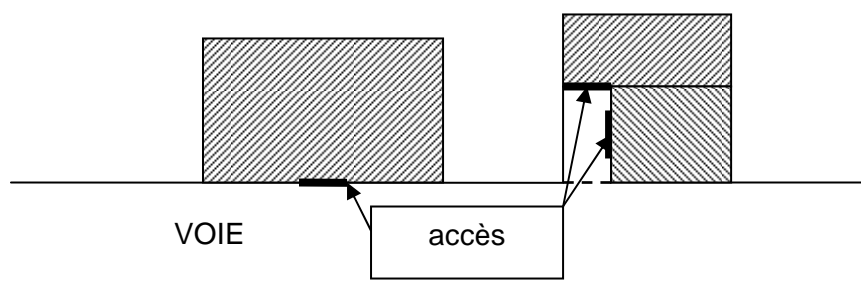
Chaque occupation et utilisation du sol autorisée sous conditions doit respecter l'ensemble des conditions la concernant.

A défaut du respect des dites conditions, les occupations et utilisations du sol concernées, doivent être considérées comme interdites.

Article 3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Accès

correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.



Chemin d'accès

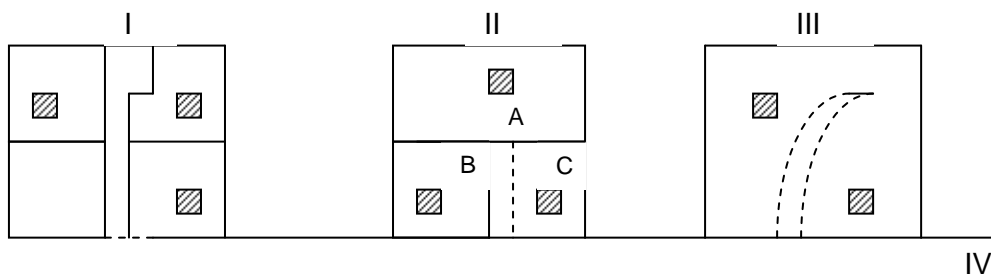
Infrastructure carrossable desservant, au-delà de l'accès, les constructions présentes sur l'unité foncière.

Propriété, terrain ou unité foncière

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie

Infrastructure carrossable et les éléments techniques de surface qui y sont liés, présent hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains en zone constructible ouverte à l'urbanisation ou à urbaniser.



I et IV = Voie

II = Voie pour A et B – chemin d'accès pour C

III = chemin d'accès

Aire de retournement

Espace dédié à la circulation générale permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour.

Article 4 – Desserte par les réseaux

LEXIQUE :

Terrain difficilement raccordable

Tout terrain dont le raccordement, bien que ne se heurtant pas à une impossibilité technique, serait difficilement réalisable (servitude à acquérir, profil du terrain, nature du sous-sol...) à un coût raisonnable.

Construction dispensée d'une alimentation en eau potable

Toute construction ou installation n'ayant aucun usage sanitaire (robinets, WC...)

MODALITES D'APPLICATION

Les dispositions des articles 4 relatives à **l'eau potable et à l'assainissement des eaux usées** s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol qui requièrent une alimentation en eau, c'est-à-dire, à minima pour toutes celles destinées à l'accueil de personnes

Peuvent en conséquence être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes - tels que garages, abris de jardins, bâtiment exclusif de stockage.

Ne sont également pas concernés par les dispositions des articles 4 les systèmes destinés à l'agriculture – ceux-ci pouvant être alimentés par des captages, forages, puits ou par un réseau d'eau brute, non traitée.

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

LEXIQUE

Emprise publique

L'ensemble du domaine public, autre que les voies, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable)

Exemple : place, chemin piétonnier, piste cyclable, parking ...

Alignement sur voie

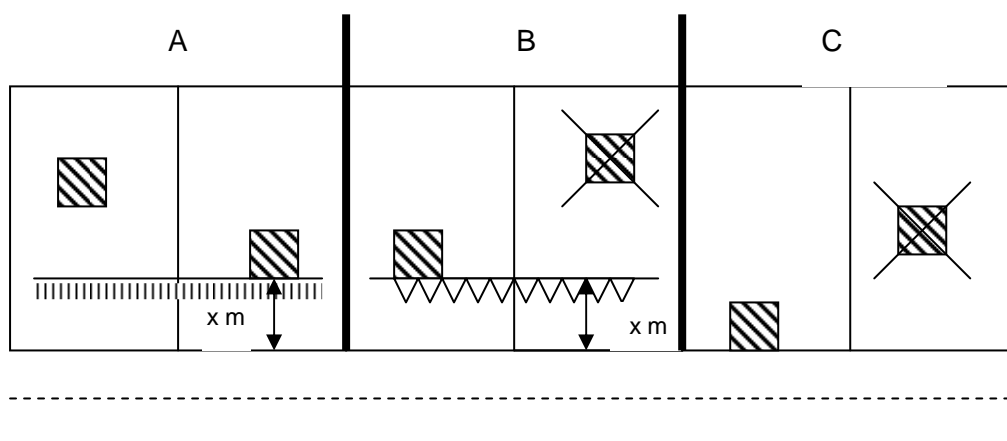
Limite entre l'unité foncière et la voie

MODALITES D'APPLICATION

a) Marge de recul (A) / Alignement architectural (B) / Alignement sur voie (C)

Les constructions doivent être réalisées au-delà de la limite fixée

Les constructions doivent être réalisées sur la limite fixée



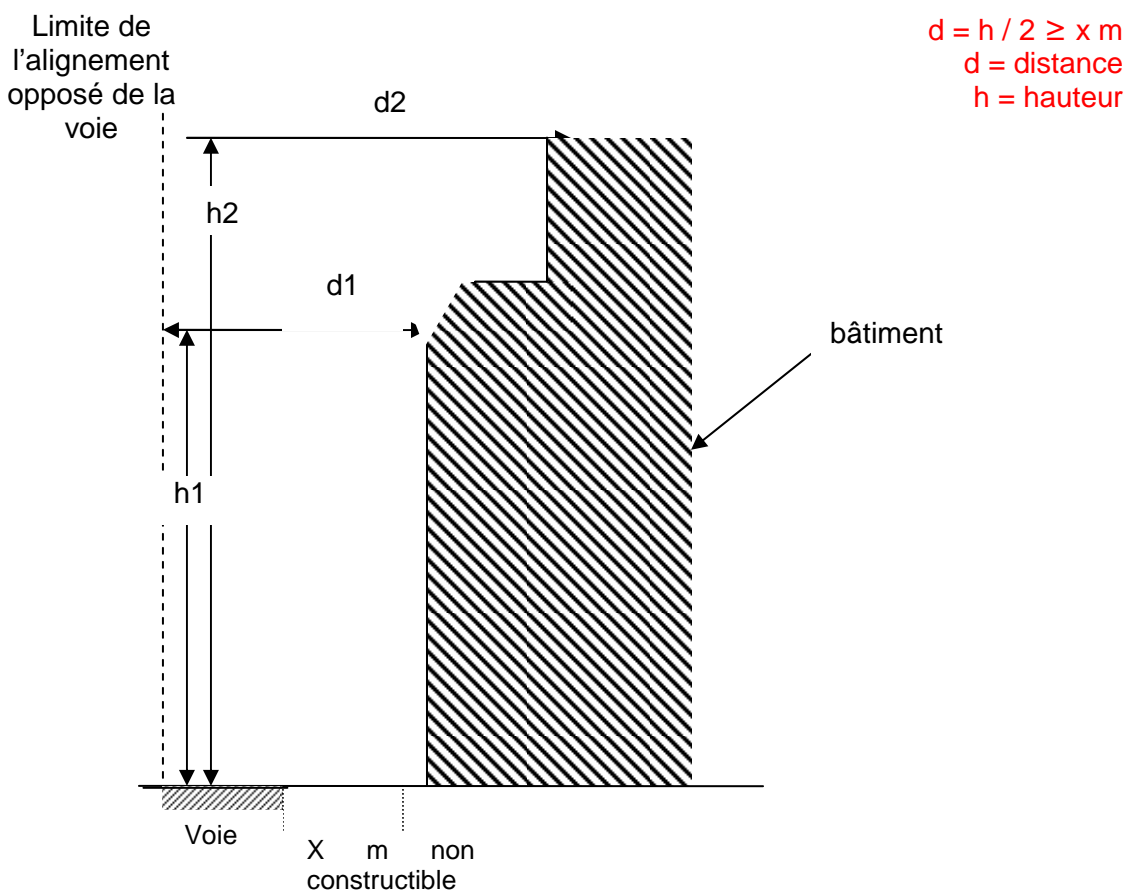
b) L'article 6 concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux chemins d'accès (voir définition art.3).

- c) Lorsqu'un **emplacement réservé de voirie** (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise de cet emplacement réservé parce qu'il a vocation d'un alignement futur .
- d) Des implantations différentes de celles requises pour chacune des zones sont autorisées pour l'**aménagement des dispositifs spécifiques permettant l'accès** aux personnes à mobilité réduite

Recul en fonction de la hauteur des bâtiments et de l'alignement opposé de la voie :

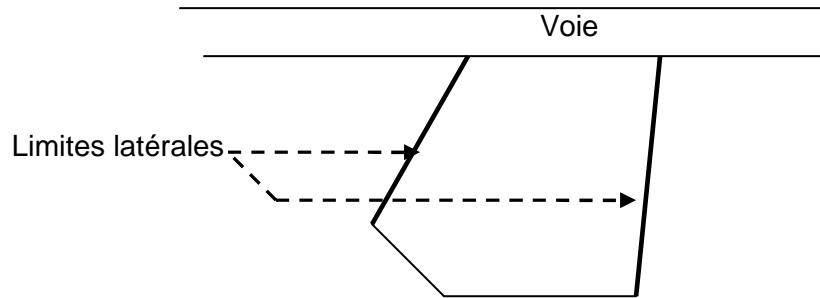


Vue en coupe

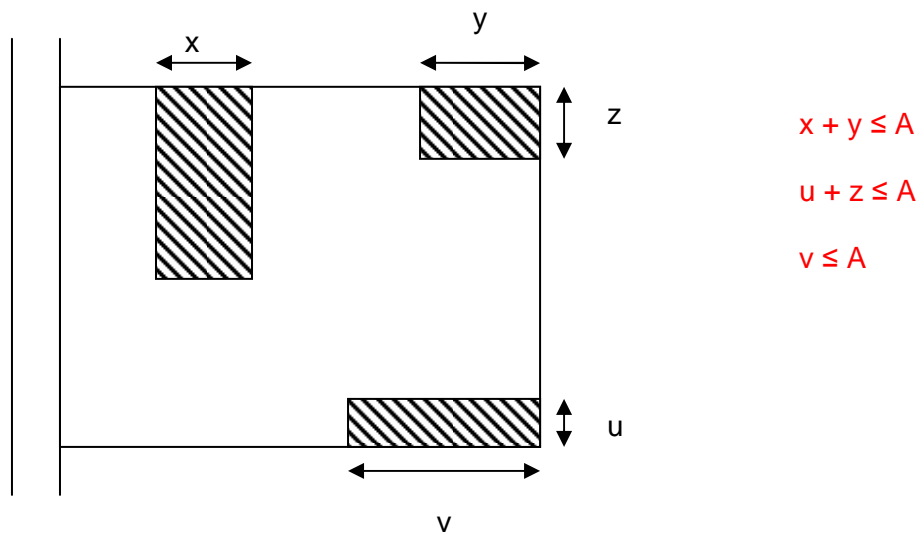
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives latérales

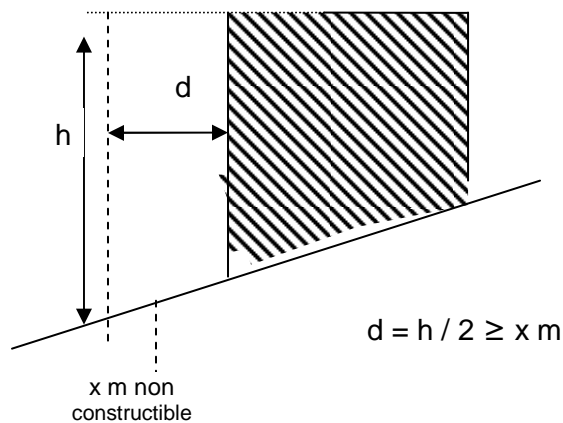
Ce sont les segments qui constituent les limites du terrain et qui coupent une voie.



Longueur autorisée (A) sur chacune des limites de propriété



Recul en fonction de la hauteur et de la limite de propriété



Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

LEXIQUE

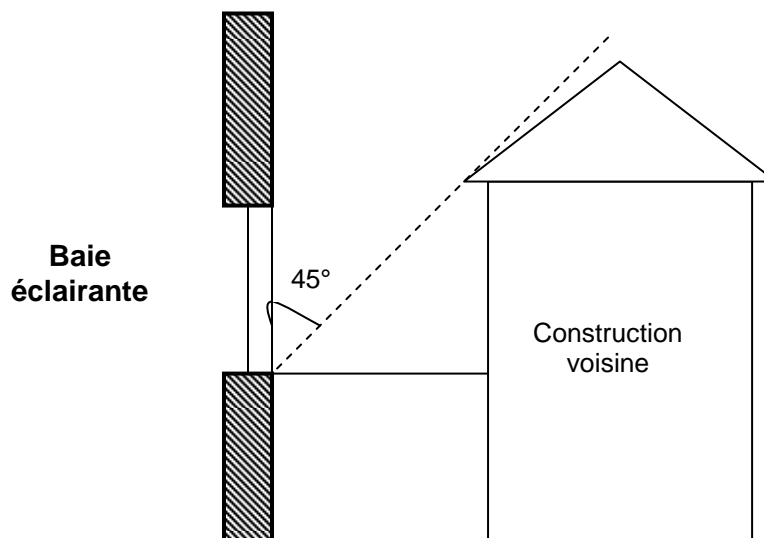
Baie éclairante

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant à l'éclairage des locaux.

Pièces principales

Pièces destinées au séjour et au sommeil.

MODE DE CALCUL :



Article 9 – Emprise au sol

LEXIQUE :

Saillie

Tout élément de la construction en débordement de la façade et sans appui au sol.

MODE DE CALCUL :

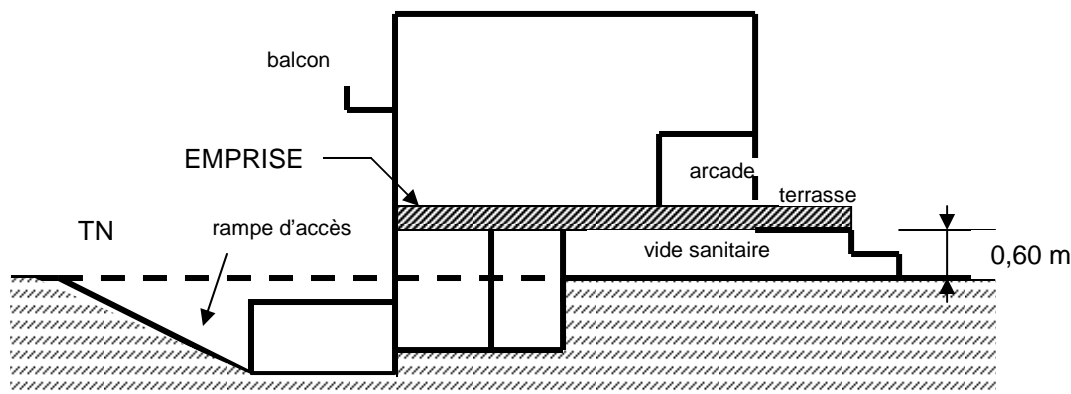
Emprise au sol

Il s'agit de la projection verticale de toutes les parties d'un bâtiment, à l'exception des saillies, situées à plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Sont donc pris en compte dans l'emprise au sol : les vérandas, les terrasses (ou parties de celles-ci), les auvents ayant un appui sur le sol..., dès lors qu'ils sont situés à plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol :

- les terrasses (ou parties de celles-ci) qui ne dépassent pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel (même si elles comportent un garde-corps) ainsi que les sous-sols et garages situés sous la construction ou sous le sol naturel.
- les saillies, ainsi que les débords de toiture.



Emprise au sol

Article 10 – Hauteur des constructions

LEXIQUE

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit terrasse et constituant un rebord ou garde corps plein ou à claire voie.

Egout de toiture

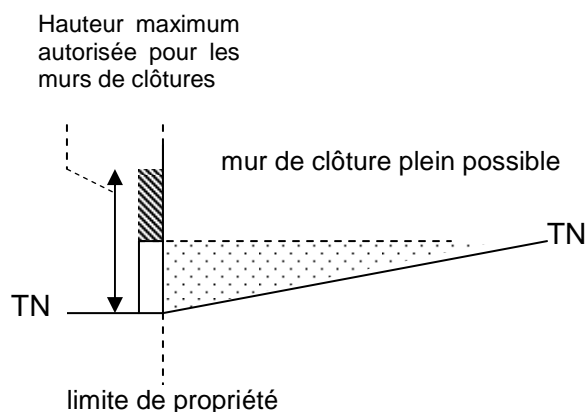
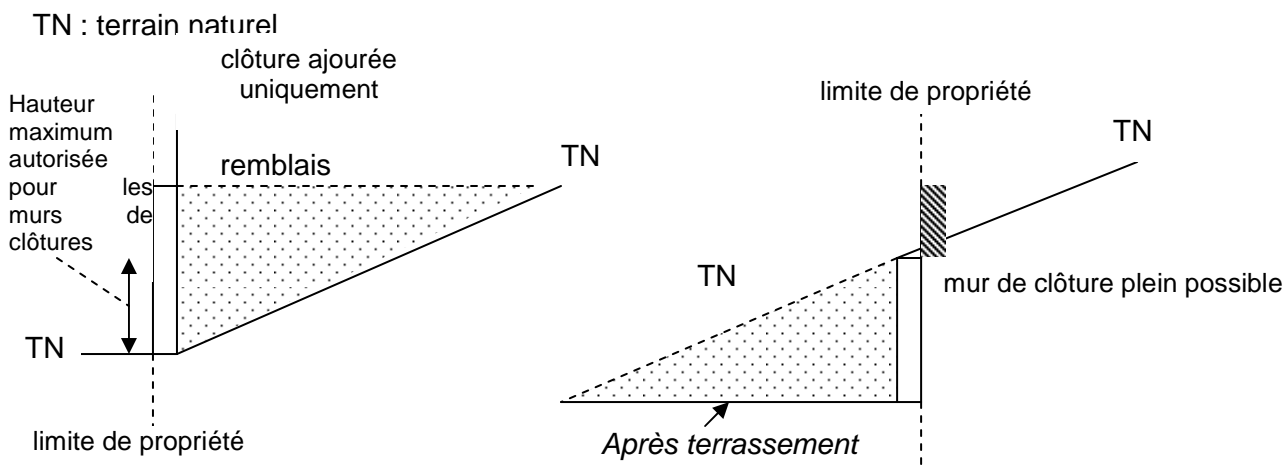
Limite inférieure de la toiture.

Fâitage

Partie sommitale d'une toiture à un ou plusieurs pans.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Clôture sur mur de soutènement



Article 12 - Stationnement

- a) La réalisation des places de stationnement exigées doit s'effectuer sur le terrain de l'opération sauf dispositions spécifiques prévues au paragraphe d).
- b) En cas d'extension, les quotas définis pour chaque type de construction ne s'appliquent que par rapport à la surface nouvellement créée.
- c) En cas de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places requises s'apprécie par rapport à la nouvelle affectation du bâtiment, en y soustrayant le nombre de places réelles conservées, ou théoriquement existantes (selon les quotas définis pour chaque type de construction) qui s'appliquaient à l'ancienne affectation de la construction.

- d) Il est fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et de ses modifications ultérieures, à savoir :
- pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement ;
 - lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette (ou à moins de 200 mètres à pied de celui-ci) :
 - . soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation,
 - . soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - A défaut de pouvoir satisfaire aux conditions ci-dessus définies, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues par l'article R 332-17 du Code de l'Urbanisme.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

LEXIQUE :

SHON

Surface hors œuvre nette telle que définie par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

MODALITE D'APPLICATION :

- a) Lorsqu'un coefficient d'occupation du sol (COS) est déterminé par l'article 14 d'une zone, il s'applique en multipliant la surface du terrain par le coefficient indiqué.
 $SHON = COS \text{ de la zone } \times \text{ superficie du terrain dans la zone.}$

Le COS permet de définir la SHON maximale constructible sur le terrain (y compris la SHON des constructions existantes sur l'unité foncière, et qui ne sont pas destinées à être démolies).

- b) Dans certains secteurs, il est fait application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir : calcul des droits à construire résiduels en fonction du COS applicable au terrain d'origine.

Dans les zones où un COS est déterminé, et quelque soit le type de construction qui y est soumis, lorsqu'une construction nouvelle (y compris une extension) doit être réalisée, alors que les conditions suivantes sont réalisées conjointement :

- la construction doit être réalisée sur une partie de terrain détachée depuis moins de 10 ans d'une plus grande unité foncière ;
- les droits à construire de l'unité foncière d'origine, avant détachement - résultant de l'application du COS - ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.