octeha
TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr

à Rodez :
31 Avenue de la Gineste
Tél.: 05 65 73 65 76
www.octeha.fr

Espalion

PREFECTURE DE L'AVEYRON
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE COMTAL LOT ET TRUYÈRE

Comtal Lot Communauté de Communes Truyère

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ESPALION

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

19 Juillet 2016

VISA

Date : 01 octobre 2024

Le Président,
Nicolas BESSIERE

Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

Plan Local d'Urbanisme approuvé le
19 Juillet 2016

Modification n°1 approuvée le 12 Octobre 2020

Modification n°2 approuvée le 30 septembre 2024

Révision allégée n°1 approuvée le 30 septembre 2024

Révision allégée n°2 approuvée le 30 septembre 2024

Révision allégée n°3 approuvée le 30 septembre 2024

Révision allégée n°4 approuvée le 30 septembre 2024

Révision allégée n°5 approuvée le 30 septembre 2024

Révision allégée n°6 approuvée le 30 septembre 2024

Règlement écrit

3.1

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines 3

ZONE UA 4

ZONE UB 11

ZONE UC 18

ZONE Ux 26

ZONE UT 34

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 40

ZONE AU 1 41

ZONES AU – AUt1 50

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles et Naturelles 56

ZONE A 57

ZONE N 65

TITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts,

2 - Les constructions et installations à usage agricole, d'élevage et forestières, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,

3 - Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,

4 - Le changement de destination des locaux à vocation commerciale en rez-de-chaussée,

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,

6 - Les dépôts de matériaux et de véhicules.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1- Dans la zone UA et les secteurs UAa :

2.1.1. Les constructions et installations à usage artisanal, à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'environnement, la conservation des sites et monuments ou bien que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,

2.1.2. Les extensions de constructions et installations existantes à usage d'activités,

2.1.3. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et récupération d'eau à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.2- Dans les secteurs UAa :

2.2.1. Les constructions et installations à usage agricole, à condition que ce soient des extensions de bâtiments existants, et que ce ne soit pas des bâtiments d'élevage.

2.2.2. Les reconstructions après sinistre des bâtiments à usage agricole.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par 1'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de la règlementation en vigueur.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre 1'incendie et de la protection civile.

Dans les secteurs UAa, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

Dans les secteurs UAa, en l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la règlementation, est autorisé.
Le système d'assainissement autonome devra être conçu de manière à être facilement courtcircuitable lors de l'arrivée du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées est subordonnée à un prétraitement établi conformément à la règlementation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant.

Dans les secteurs UAa, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Toute construction sera s'implantée à l'alignement d'au moins une voie ou emprise publique existante ou à créer, pour le rez de chaussée, les étages pourront être en retrait.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes, l'extension des constructions existantes peut être autorisée à l'alignement du bâtiment existant, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Dans le cas où l'opération concerne la totalité d'un îlot, le recul sera défini au vu du projet en fonction de la nature des constructions,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,
- Lorsque l'alignement est géré par un muret existant, alors la construction peut s'implanter avec un retrait,
- Lorsque le bâtiment adjacent est en retrait, la nouvelle construction peut se mettre au même alignement,
- Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la sécurité.

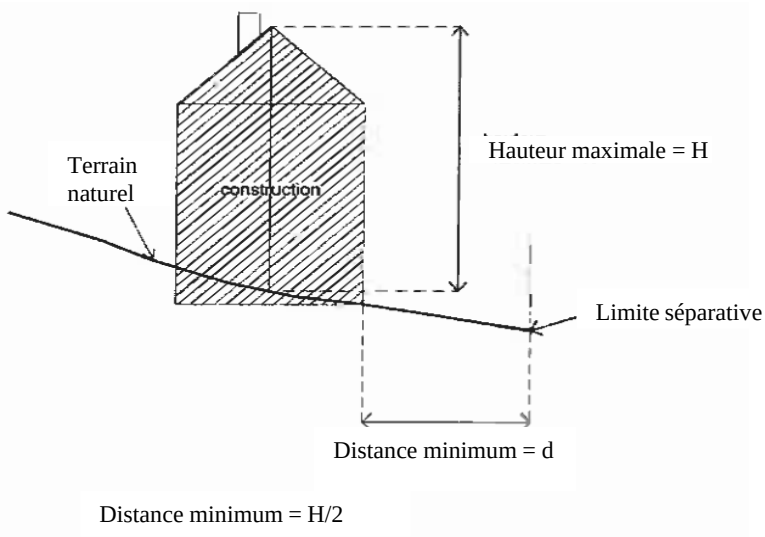
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1- Dans la zone UA, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales par rapport aux voies.

Pour les autres limites séparatives, l'implantation des constructions peut se faire soit en limite, soit à une distance qui ne peut être inférieure à 3 mètres.

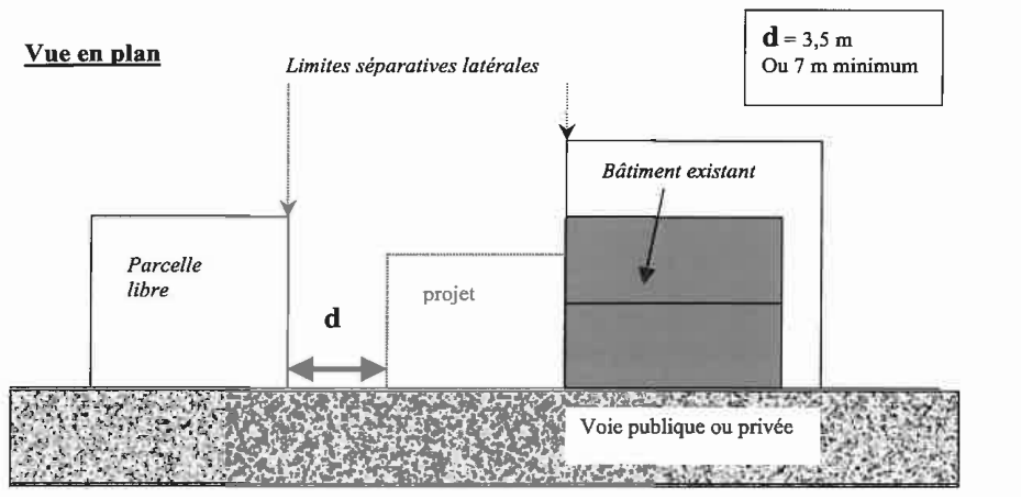
2- Dans les secteurs UAa, L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, doit se faire soit :

- sur les limites séparatives latérales,
- à une distance des limites séparatives d=h/2 comptée du sol naturel au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes, l'extension des constructions existantes peut être autorisée à l'alignement du bâtiment existant, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Si la façade du projet de construction est plus petite que la distance séparant les limites séparatives latérales par rapport aux voies ou au domaine public, la construction devra être réalisée sur l'une des 2 limites. L'espace résiduel (d sur croquis ci-dessous) devra être :
    - soit de 3,5 m minimum pour la création d'une desserte privée non couverte, ou pour la création d'un passage sous immeuble,
    - soit d'au moins 7 m pour permettre la création future d'un autre bâtiment. L'alignement par rapport à la voie publique sera alors matérialisé par un mur ou muret d'aspect urbain compatible avec l'environnement bâti.



- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou de topographie 1'imposent.
- Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ua et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR.

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée, à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclues), et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

2.1- Dans la zone UA, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 étages sur rez de chaussée plus comble aménageables sur 1 niveau, avec un maximumde 22 mètres. En cas d'extension, la côte du bâtiment existant pourra être retenue.
La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres.

2.2- Dans les secteurs UAa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 2 étages sur rez de chaussée plus comble aménageables sur 1 niveau, avec un maximum de 9 mètres. En cas d'extension, la côte du bâtiment existant pourra être retenue.
La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.
La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.
Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes devront être traités dans des matériaux et des couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.

Les murs et façades appareillées en pierre du pays ou en galets doivent être enduits dans un ton similaire aux pratiques traditionnelles.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.
Les ouvertures, seront plus hautes que larges.
Les éléments d'architecture ancienne dans les façades, lors d'aménagements, doivent être conservés et restaurés.
L'usage du bois est autorisé.

3. Toitures
A l'exception des toits terrasse et Mansard, des réfections à l'identique, des panneaux de production d'énergie renouvelable, des vérandas, des ouvertures de toits, et des aménagements et extensions de bâtis existants, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de celles riveraines de la parcelle, et leur pente sera comprises entre 60 et 110 %, y compris pour les annexes.
Dans les cas de toits Mansard, les pentes du brisis et du terrasson doivent être similaires à celles de l'environnement bâti existant.
Le matériau utilisé sera l'ardoise ou un matériau similaire respectant la couleur de l'ardoise. Le terrasson pourra être réalisé en zinc.

4. Clôtures
Les clôtures devront être sobres, simples et homogènes.
Les clôtures situées en limite de l'emprise publique devront être en murs de pierre ou de galets ou en murs enduits dans un ton similaire à la pierre locale.
Elles devront être en harmonie avec la construction.

5. Divers
Les capteurs solaires, antennes TV, paraboles, vérandas et autres éléments architecturaux similaires devront s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale et être positionnés sur le bâtiment de manière à créer le moins de dommage possible à l'esthétique urbaine des lieux avoisinants.
Dans les parties privatives, les éléments techniques (réseaux électriques, téléphoniques, câble télévision, boîtes aux lettres, interphone….) devront être enterrés ou intégré aux façades ou bien au mur de clôture, de manière à être dissimulés au regard, depuis les lieux environnants.
Les annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes notamment au niveau des teintes.

6. Exception à l'article 11
Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11. Il doit être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son insertion dans le site.

7. Les éléments architecturaux bâtis, identifiés au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme, seront restaurés en respectant le caractère et les matériaux d'origine.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

1- Dans la zone UA : non règlementé.

2- Dans les secteurs UAa : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des

constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1- Dans la zone UA : non règlementé.

2- Dans les secteurs UAa : Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées afin de composer un écrin végétal à l'urbanisation.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non règlementé.

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS

Non règlementé.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts,
2 - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage, forestières,
3 - Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
5 - Les dépôts de matériaux et de véhicules.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1.1. Les constructions et installations à usage artisanal, à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'environnement, la conservation des sites et monuments ou bien que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,

2.1.2. Les extensions de constructions et installations existantes à usage d'activités,

2.1.3. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et récupération d'eau à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par 1'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de la règlementation en vigueur.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre 1'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable :
Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées
Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées non traitées est subordonnée à un prétraitement établi conformément à la règlementation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :
Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

2.3. Autres réseaux :
Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.
Non règlementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Toute construction doit s'implanter à l'alignement d'au moins une voie ou emprise publique existante ou à créer, pour le rez de chaussée, les étages pourront être en retrait.

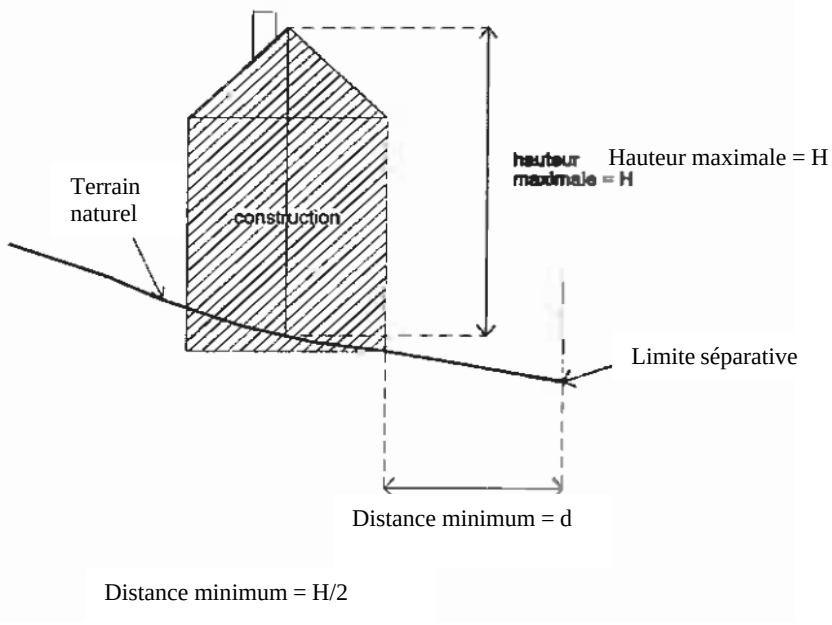
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes, l'extension des constructions existantes peut être autorisée à l'alignement du bâtiment existant, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Dans le cas où l'opération concerne la totalité d'un îlot, le recul sera défini au vu du projet en fonction de la nature des constructions,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,
- Lorsque l'alignement est géré par un muret existant ou à construire d'au moins 1.20 m de hauteur, alors la construction peut s'implanter avec un retrait,
- Lorsque le bâtiment adjacent est en retrait, la nouvelle construction peut se mettre au même alignement,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité,
- Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales par rapport aux voies.
Pour les autres limites séparatives, l'implantation des constructions peut se faire soit en limite, soit à une distance qui ne peut être inférieure à 3 mètres.

L'extension des constructions existantes peut être autorisée en continuité du bâtiment existant.

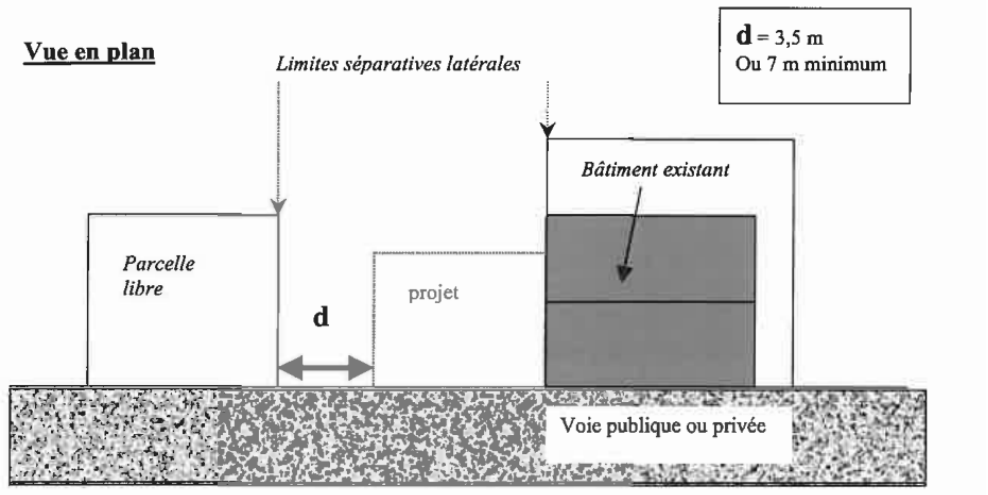


2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives, soit à d=h/2 avec au minimum 3 m.
- Si la façade du projet de construction est plus petite que la distance séparant les limites séparatives latérales par rapport aux voies ou au domaine public, la

construction devra être réalisée sur l'une des 2 limites. L'espace résiduel (d sur croquis ci-dessous) devra être :

- soit de 3.5 m minimum pour la création d'une desserte privée non couverte,
- soit pour la création d'un passage sous immeuble de 3.5 m minimum de largeur,
- soit d'au moins 7 m pour permettre la création future d'un autre bâtiment. L'alignement par rapport à la voie publique sera alors matérialisé par un mur ou muret d'aspect urbain compatible avec l'environnement bâti.



- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou de topographie 1'imposent.
- Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ub et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR.

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée, à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclues), et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 étages sur rez de chaussée plus comble aménageables sur 1 niveau, sans pouvoir excéder 22 mètres. En cas d'extension, la côte du bâtiment existant pourra être retenue.
La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.
Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes devront être traités dans des matériaux et des couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.
Les murs et façades appareillées en pierre du pays ou en galets (joint couleur sable) doivent être enduits dans un ton similaire aux pratiques traditionnelles.
Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.
Les ouvertures seront plus hautes que larges.
Les éléments d'architecture ancienne dans les façades, lors d'aménagements, doivent être conservés et restaurés.
L'usage du bois est autorisé.

3. Toitures

A l'exception des toits terrasse et Mansard, des réfections à l'identique, des panneaux de production d'énergie renouvelable, des vérandas, des ouvertures de toits, et des aménagements et extensions de bâtis existants, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de celles riveraines de la parcelle, et leur pente sera comprises entre 60 et 110 %, y compris pour les annexes.
Dans les cas de toits Mansard, les pentes du brisis et du terrasson doivent être similaires à celles de l'environnement bâti existant.
Le matériau utilisé sera l'ardoise ou un matériau similaire respectant la couleur de l'ardoise. Le terrasson pourra être réalisé en zinc.

4. Clôtures

Les clôtures devront être sobres, simples et homogènes.
Les clôtures situées en limite de l'emprise publique devront être en murs de pierre ou de galets ou en murs enduits dans un ton similaire à la pierre locale.

Elles devront être en harmonie avec la construction.

5. Divers

Les capteurs solaires, antennes TV, paraboles, vérandas et autres éléments architecturaux similaires devront s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale et être positionnés sur le bâtiment de manière à créer le moins de dommage possible à l'esthétique urbaine des lieux avoisinants.

Dans les parties privatives, les éléments techniques (réseaux électriques, téléphoniques, câble télévision, boîtes aux lettres, interphone…) devront être enterrés ou intégré aux façades ou bien au mur de clôture, de manière à être dissimulés au regard, depuis les lieux environnants.

Les annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes notamment au niveau des teintes.

6. Exception à l'article 11

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11. Il doit être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son insertion dans le site.

7. Les éléments architecturaux bâtis, identifiés au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme, seront restaurés en respectant le caractère et les matériaux d'origine.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12-1 Localisation du stationnement

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

Les aires de stationnement doivent comprendre les aires d'évolution et les espaces nécessaires aux manœuvres et opérations de transbordement.

L'obligation des normes de stationnement précisées ci-après, n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions de 30% maximum de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureau, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies occupées.

Lors d'un changement de destination d'une construction, le nombre de places exigées correspond uniquement à la différence de normes.

12-2 Normes de stationnement

Il est exigé, selon l'usage ou la destination de la construction :

- **Constructions à usage d'habitation :** une place de stationnement par tranche entière de 80 m2 de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- **Logement social :** 1 place par logement.
- **Bureaux :** une place par tranche entière de 50 m2 de surface de plancher,
- **Établissements à usage commercial, artisanal ou de service :** une place par tranche entière de 40 m2 de surface de plancher auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- **Equipement hôtelier et de restauration :** une place de stationnement par chambre (norme ne comprenant pas le stationnement du personnel) et une place de stationnement pour 15 m² de surface de salle de restaurant.
  Cette norme est réduite de moitié pour les hôtels-restaurants disposant déjà de la capacité prévue pour l'hôtellerie.

- **Stationnement des deux roues :** Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m2 de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m2.
  Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3- Exception :
Lorsqu'une impossibilité, objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité, publique, le constructeur peut :

- soit aménager les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à proximité (200 mètres environ) en apportant la preuve nécessaire,
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces libres - Plantations :
Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.
Non règlementé.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMENCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou larécupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS
Non règlementé.

ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts,
2 - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage, forestières,
3 - Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
5 - Les dépôts de matériaux et de véhicules non liés à une activité.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Dans toutes les zones :

2.1.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et récupération d'eau à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat.

2.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.1.3. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux aménagements routiers à condition que les talus soient végétalisés.

Dans les secteurs UC :

2.1.1. Les constructions et installations à usage commercial et artisanal, à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'environnement, la conservation des sites et monuments ou bien que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,

2.1.2. Les extensions de constructions et installations existantes à usage d'activités,

Dans le secteur UCa :

2.1.1. Toutes constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation hospitalière de la zone.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par 1'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de la règlementation en vigueur.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre 1'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.
Elles auront au minimum 5 m de chaussée revêtue.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions de la règlementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est subordonnée à un prétraitement établi conformément à la règlementation en vigueur (notamment les eaux résiduaires de l'hôpital en UCa).

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire qui

doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention (bassins, noues…), évacuation).

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement d'au moins une voie ou emprise publique existante ou à créer,
- soit avec un recul par rapport à l'alignement d'au moins une voie ou emprise publique, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

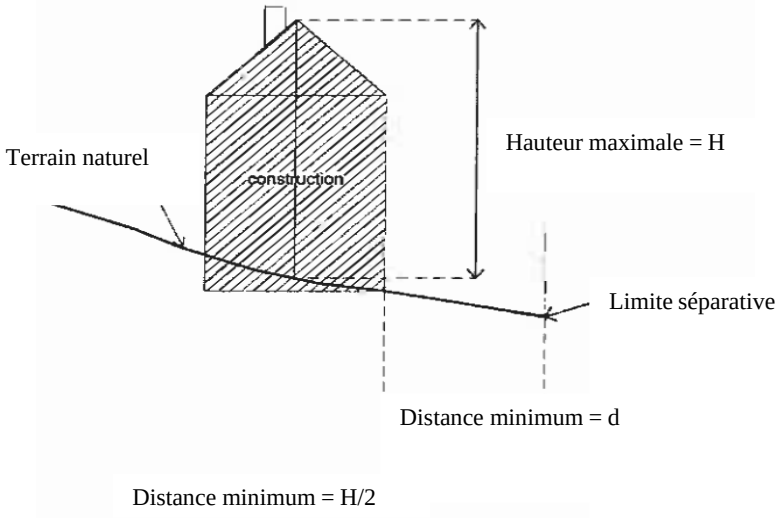
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Dans le cas où l'opération concerne la totalité d'un îlot, le recul sera défini au vu du projet en fonction de la nature des constructions,
- Lorsque le bâtiment adjacent est en retrait, la nouvelle construction peut se mettre au même alignement,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité,
- Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

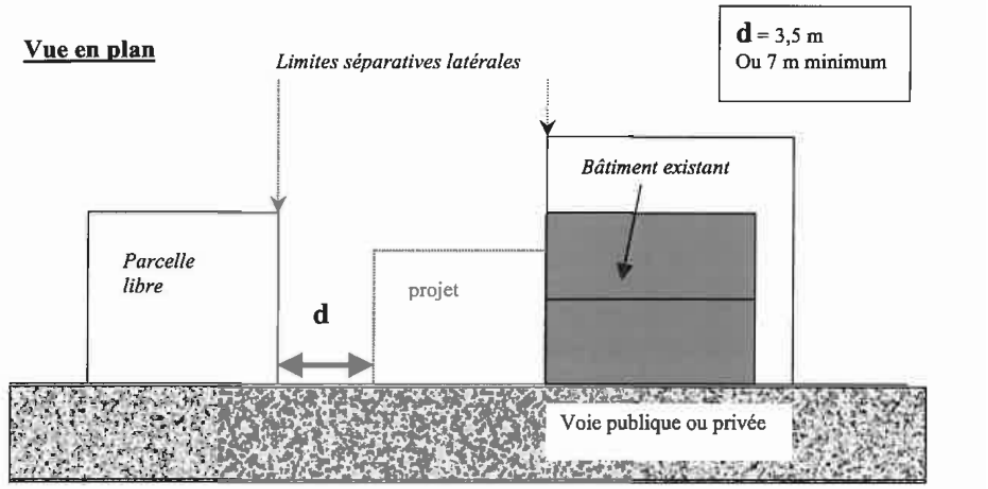
1. Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou deux limites séparatives latérales par rapport aux voies,
- soit à une distance des limites séparatives d=h/2 comptée du sol naturel au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions, l'extension des constructions existantes peut être autorisée en continuité du bâtiment existant, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives, soit à d=h/2 avec au minimum 3 m.
- Si la façade du projet de construction est plus petite que la distance séparant les limites séparatives latérales par rapport aux voies ou au domaine public, la construction devra être réalisée sur l'une des 2 limites. L'espace résiduel (d sur croquis ci-dessous) devra être :
    - soit de 3.5 m minimum pour la création d'une desserte privée non couverte,
    - soit pour la création d'un passage sous immeuble de 3.5 m minimum de largeur,
    - soit d'au moins 7 m pour permettre la création future d'un autre bâtiment. L'alignement par rapport à la voie publique sera alors matérialisé par un mur ou muret d'aspect urbain compatible avec l'environnement bâti.



- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou de topographie 1'imposent.
- Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Uc et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- 75% de la superficie de l'unité foncière, si la superficie de l'unité foncière est inférieure ou égale à 500 m2,
- 50% de la superficie de l'unité foncière, si la superficie de l'unité foncière est supérieure à 500 m2.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR.

1 - Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée, à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclues), et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

2.1. Pour le secteur UC, La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 2 étages sur rez de chaussée plus combles aménageables sur 1 niveau, sans pouvoir excéder 9 mètres.
La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres.

2.1. Pour le secteur UCa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 17 mètres.

2.2. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.
La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :
Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.
Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2. Façades
Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes devront être traités dans des matériaux et des couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.
Les murs et façades appareillées en pierre du pays ou en galets (joint couleur sable) doivent être enduits dans un ton similaire aux pratiques traditionnelles.
Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.
Les ouvertures seront plus hautes que larges.
Les éléments d'architecture ancienne dans les façades, lors d'aménagements, doivent être conservés et restaurés.
L'usage du bois est autorisé.

3. Toitures
A l'exception des toits terrasse et Mansard, des réfections à l'identique, des panneaux de production d'énergie renouvelable, des vérandas, des ouvertures de toits, et des aménagements et extensions de bâtis existants, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de celles riveraines de la parcelle, et leur pente sera comprises entre 60 et 110 %, y compris pour les annexes.
Dans les cas de toits Mansard, les pentes du brisis et du terrasson doivent être similaires à celles de l'environnement bâti existant.
Le matériau utilisé sera l'ardoise ou un matériau similaire respectant la couleur de l'ardoise. Le terrasson pourra être réalisé en zinc.

4. Clôtures
Elles devront être en harmonie avec la construction.
Les clôtures devront être sobres, simples et homogènes, en harmonie avec la construction.
Les clôtures situées en limite de l'emprise publique devront être constituées :

- d'un mur plein en pierre ou de galets ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,50 m, surmonté ou non d'une grille,
- accompagné ou non d'une haie d'essences locales mélangées.

Les équipements tels que coffret EDF, boîtes aux lettres, interphone, ... seront intégrés dans la partie maçonnée des clôtures.

5. Divers
Les capteurs solaires, antennes TV, paraboles, vérandas et autres éléments architecturaux similaires devront s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale et être positionnés sur le bâtiment de manière à créer le moins de dommage possible à l'esthétique urbaine des lieux avoisinants.
Les annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes notamment au niveau des teintes.

6. Exceptions à l'article 11 :
Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération, même s'il sort du cadre fixé par le présent article. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

7. Les éléments architecturaux bâtis, identifiés au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme, seront restaurés en respectant le caractère et les matériaux d'origine.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12-1 Localisation du stationnement
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
Les aires de stationnement doivent comprendre les aires d'évolution et les espaces nécessaires aux manœuvres et opérations de transbordement.

L'obligation des normes de stationnement précisées ci-après, n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions de 30% maximum de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureau, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies occupées.

Lors d'un changement de destination d'une construction, le nombre de places exigées correspond uniquement à la différence de normes.

12-2 Normes de stationnement
Il est exigé, selon l'usage ou la destination de la construction :

- **Constructions à usage d'habitation :** une place de stationnement par tranche entière de 80 m2 de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- **Logement social :** 1 place par logement.
- **Bureaux :** une place par tranche entière de 50 m2 de surface de plancher,
- **établissements à usage commercial, artisanal ou de service :** une place par tranche entière de 40 m2 de surface de plancher auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- **Equipement hôtelier et de restauration :** une place de stationnement par chambre (norme ne comprenant pas le stationnement du personnel) et une place de stationnement pour 15 m² de surface de salle de restaurant.
  Cette norme est réduite de moitié pour les hôtels-restaurants disposant déjà de la capacité prévue pour l'hôtellerie.
- **Equipement hospitalier :** le nombre de place sera calculé en fonction de l'opération et devra satisfaire aux besoins d'usage.
- **Stationnement des deux roues :** Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m2 de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m2.
  Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3- Exception :
Lorsqu'une impossibilité, objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité, publique, le constructeur peut :

- soit aménager les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à proximité (200 mètres environ) en apportant la preuve nécessaire,
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Plantations existantes :
Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

2. Espaces libres – Plantations :
Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m2 de terrain.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors chaussées des voies ouvertes à la circulation automobile, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif minéral et planté et qualifié en espace public.
L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) et N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées afin de composer un écrin végétal à l'urbanisation.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.
Non règlementé.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMENCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou larécupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS
Non règlementé.

ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage, forestières,
3. les constructions à usage industriel sauf dans le secteur UXa,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières dans la zone UX à l'exception du secteur UXc,
5. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
6. Le stationnement des caravanes,
7. Les dépôts de véhicules non liés à une activité.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Dans tous les secteurs :

1.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que les équipements qui s'y rattachent et de récupération d'eau à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.3. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux aménagements routiers à condition que les talus soient végétalisés.

2 - Dans le secteur UX :

2.1. Les aménagements annexes et extensions de logements existants,

3 - Dans le secteur UXa :

3.1. Les constructions à usage de logements de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés. Ces logements ne peuvent excéder 150 m2 de surface de plancher et devront faire partie intégrante du bâtiment d'activité.

4 - Dans le secteur UXc :

4.1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vocation de carrière de la zone.

4.2. Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la vocation de carrière de la zone.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par 1'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de la règlementation en vigueur.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre 1'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.
Elles auront au minimum 6 m de chaussée revêtue sauf dans le secteur UX c non règlementé.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

Pour le secteur UXc de Lagailhouste, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions de la règlementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est subordonnée à un prétraitement établi conformément à la règlementation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

2.3. Eaux résiduaires industrielles :

Les eaux résiduaires industrielles doivent être traitées avant d'être rejetées au réseau public conformément à la règlementation.

2.4. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1 - Dans les secteurs UX et UXa :
Toute construction doit s'implanter à :

- 20 mètres minimum de l'axe de la route départementale n° 920,
- 7 m minimum de l'alignement des autres voies.

2 - Dans la zone UXc :
Toute construction doit s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe de la route départementale n°136.

3 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

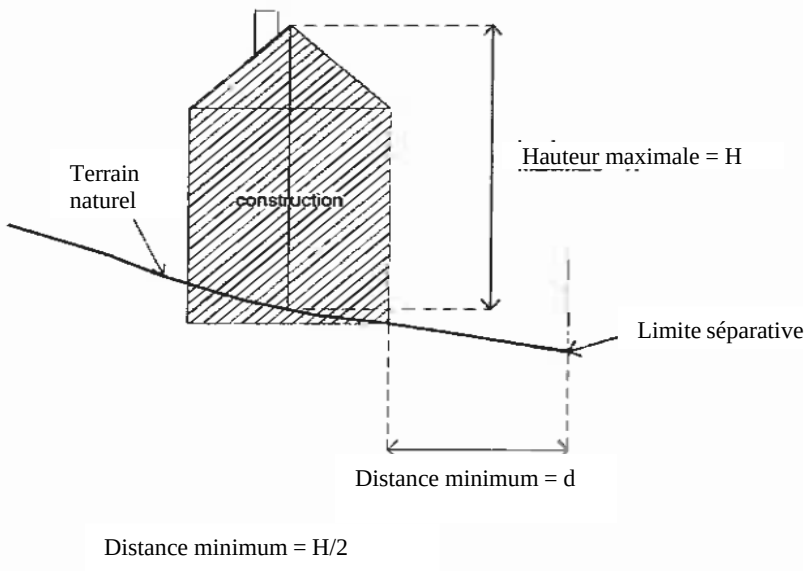
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes, l'extension des constructions existantes peut être autorisée en continuité du bâtiment existant, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Toute construction doit être implantée soit :

- en limite de l'unité foncière,
- à une distance des limites séparatives de 1'unité foncière d=h/2 avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur UXc, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit se faire à une distance d=h/2, comptée du sol naturel avant travaux au plus haut point du faîtage hors superstructures, sans pouvoir être inférieure à 10 m.



2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes, l'extension des constructions existantes peut être autorisée à l'alignement du bâtiment existant, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

1. En secteurs UX et UXa, entre deux constructions non contiguës, la distance sera au minimum de 4 m.

2. En secteur UXc, cette distance est portée à 10,00 m.

3. Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL.

1. En secteur UX, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

2. En secteur UXa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

3. En secteur UXc, l'emprise au sol sera de 25% maximum.

4. Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée, à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclues), et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

2.1. En secteur UX et UXa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12,00 m.

2.2. En secteur UXc, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9,00 m

3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- Pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

4. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.
La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :
Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.
Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2. Façades
Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.
Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.
L'usage du bardage métal et du bois est autorisé.
L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.
Dans le secteur UXc, la teinte de façade des constructions devra être choisie de manière à « fondre » au mieux les constructions dans le paysage du causse.

3. Toitures
Les toitures terrasse ou végétalisées sont autorisées.
La couleur des matériaux de couverture sera le gris anthracite.

Les panneaux de production d'énergie renouvelable en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement immédiat et au site.
Dans le secteur UXc, la couleur des matériaux de couverture pourra être différente si la preuve est apportée qu'elle contribue à l'effacement de la construction dans le paysage.

4. Clôtures
Dans le secteur UX, les clôtures en limite de la RD 920 ne sont pas obligatoires, en limite de voies internes de desserte, elles seront constituées d'un muret surmonté d'une grille, accompagnée ou non d'une haie végétale.
La hauteur maximale de la clôture sera de 2,00 m.
Dans le secteur UXa, les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur de 2,00 m maximum, accompagné d'une haie végétale d'essences locales mélangées.
Dans le secteur UXc, les clôtures seront constituées d'une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.
Dans tous les secteurs, les limites avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), seront constituées d'une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.

5. Exceptions à l'article 11 :
Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération, même s'il sort du cadre fixé par le présent article. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

1. Localisation du stationnement
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
Les aires de stationnement doivent comprendre les aires d'évolution et les espaces nécessaires aux manœuvres et opérations de transbordement.

L'obligation des normes de stationnement ci-après, n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions de 30% maximum de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureau, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies occupées.

Lors d'un changement de destination d'une construction, le nombre de places exigées correspond uniquement à la différence de normes.

2. Normes de stationnement
Il est exigé, selon l'usage ou la destination de la construction :

- **Constructions à usage d'habitation :** une place de stationnement minimum par tranche entière de 80 m2 de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- **Bureaux :** une place par tranche entière de 50 m2 de surface de plancher,
- **Établissements à usage commercial, artisanal ou de service :** une place par tranche entière de 40 m2 de surface de plancher auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,

- **Equipement hôtelier et de restauration :** une place de stationnement par chambre (norme ne comprenant pas le stationnement du personnel) et une place de stationnement pour 15 m² de surface de salle de restaurant.
  Cette norme est réduite de moitié pour les hôtels-restaurants disposant déjà de la capacité prévue pour l'hôtellerie.
- **Stationnement des deux roues :** Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

Constructions et établissements non prévus ci-dessus :
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Exception :
Lorsqu'une impossibilité, objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité, publique, le constructeur peut :

- Soit aménager les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à proximité (200 mètres environ) en apportant la preuve nécessaire,
- Soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage.

ARTICLE UX 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Plantations existantes :
Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

2. Espaces libres – Plantations :
Dans les secteurs UXc, et UXa :
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m2 de terrain.
Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

Dans le secteur UXc, les bâtiments à construire devront être estompés à la vue depuis la RD 920, par des plantations sous forme de bosquets.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.
Non règlementé.

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMENCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou larécupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS

Non règlementé.

ZONE UT

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, d'artisanat,
1.2. Les constructions à usage de commerces, à l'exception de celles autorisées àl'article 2,
1.3. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
1.4. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage, forestières,
1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
1.6. Les dépôts de matériaux et de véhicules.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et installations à usage commercial, de sports et loisirs, liées à la vocation touristique de la zone,

2.2. Les constructions et installations à usage d'habitation, liées et nécessaires aux activités de la zone,

2.3. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de sources renouvelables ainsi que les équipements qui s'y rattachent et de récupération d'eau à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.5. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux aménagements routiers à condition que les talus soient végétalisés.

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par 1'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de la règlementation en vigueur.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre 1'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions de la règlementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est subordonnée à un prétraitement établi conformément à la règlementation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.
Non règlementé.

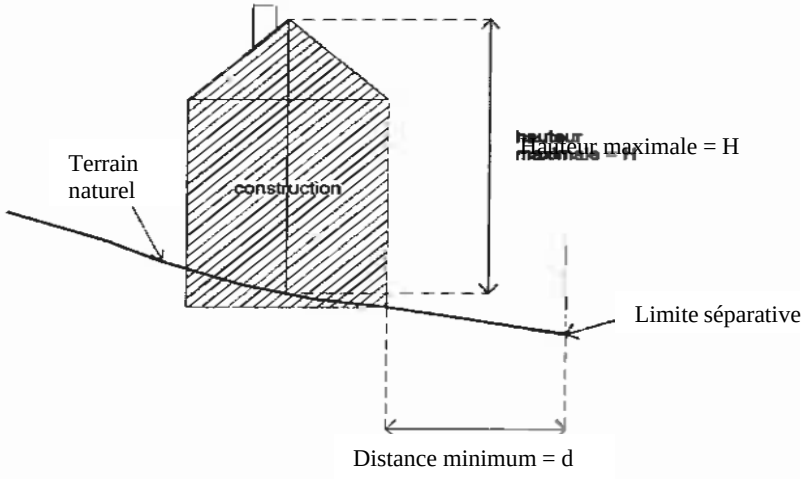
ARTICLE UT 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Toute construction doit s'implanter à :
- 15 mètres minimum de l'emprise de la route de St Pierre,
- 10 m minimum de l'emprise des autres voies.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes, l'extension des constructions existantes peut être autorisée à l'alignement du bâtiment existant, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de 1'unité foncière d=h/2 avec un minimum de 5 mètres.



Distance minimum = H/2

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes, l'extension des constructions existantes peut être autorisée à l'alignement du bâtiment existant, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.
Non règlementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL.
Non règlementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée, à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclues), et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 12,00 m pour les équipements hôtelier et de restauration,
- 9,00 m pour les autres constructions.

3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis :
- Pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

4. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.
La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :
Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.
Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2. Façades
Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes devront être traités dans des matériaux et des couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.
Les murs et façades appareillées en pierre du pays ou en galets (joint couleur sable) doivent être enduits dans un ton similaire aux pratiques traditionnelles.
Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.
Les éléments d'architecture ancienne dans les façades, lors d'aménagements, doivent être conservés et restaurés.
L'usage du bois est autorisé.
L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager environnant.

3. Toitures
A l'exception des toits terrasse et Mansard, des réfections à l'identique, des panneaux de production d'énergie renouvelable, des vérandas, des ouvertures de toits, et des aménagements et extensions de bâtis existants, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprises entre 60 et 110 %, y compris pour les annexes.
Dans les cas de toits Mansard, les pentes du brisis et du terrasson doivent être similaires à celles de l'environnement bâti existant.
Le matériau utilisé sera l'ardoise ou un matériau similaire respectant la couleur de l'ardoise. Le terrasson pourra être réalisé en zinc.

4. Clôtures
Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- Elles devront être sobres, simples et homogènes,
- Les clôtures situées en limite de l'emprise publique devront être en murs de pierre ou de galets ou en murs enduits dans un ton similaire à la pierre locale,
- Elles devront être en harmonie avec la construction.

En bordure de la route de St Pierre, les clôtures seront à dominante végétale, constituées d'essences locales mélangées ou doublée d'un écran végétal côté voie et peuvent être accompagnés de murets en pierre.

5. Divers
Les capteurs solaires, antennes TV, paraboles, vérandas et autres éléments architecturaux similaires devront s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale et être positionnés sur le bâtiment de manière à créer le moins de dommage possible à l'esthétique urbaine des lieux avoisinants.
Les annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes notamment au niveau des teintes.

6. Exceptions à l'article 11 :
Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération, même s'il sort du cadre fixé par le présent article. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

ARTICLE UT 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Plantations existantes :
Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

3. Espaces libres – Plantations :
Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m2 de terrain.
20 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public.

Dans les campings et pars résidentiels de loisirs, il sera exigé au minimum la plantation d'un arbre par emplacement d'habitation légère de loisirs.

Sur les parcelles en limite avec la zone AUt2 (future zone touristique) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées afin de composer un écrin végétal à l'urbanisation.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.
Non règlementé.

ARTICLE UT 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMENCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou larécupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE UT 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS
Non règlementé.

TITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU 1

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions et installations à usage d'entrepôts (stockages fermés) dans les secteurs AU1,

2 - Les constructions et installations à usage commercial et artisanal dans les secteurs AU1, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,

3 - Les constructions et installations à usage industriel dans les secteurs AU1,

4 - Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,

6 - Les dépôts de matériaux dans les secteurs AU1,

7 - Les dépôts de véhicules dans les secteurs AU1, et les dépôts de véhicules non liés à une activité dans les secteurs AUx1.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - Dans tous les secteurs :

2.1.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.1.3. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux aménagements routiers à condition que les talus soient végétalisés.

2.2 - Dans les secteurs AU1 :

2.2.1. Les constructions et installations à usage commercial et artisanal, à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'environnement, la conservation des sites et monuments ou bien que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,

2.2.2. - Toute construction ou installation autorisée sous la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement, en une ou plusieurs opérations, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements suffisamment dimensionnés pour l'ensemble de la zone, s'inscrivant au final dans un schéma d'organisation sur l'ensemble de la zone concernée conformément aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

2.2.3. Les annexes.

2.3 - Dans les secteurs AUx1 :

2.3.1. Les constructions et installations à usage industriel, à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'environnement, la conservation des sites et monuments ou bien que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,

2.3.2. Les constructions à usage de logements de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés. Ces logements ne peuvent excéder 150 m2 de surface de plancher et devront faire partie intégrante du bâtiment d'activité.

2.3.3 - Toute construction ou installation autorisée à condition :

- qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU,
- qu'elles soient réalisées, soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble occupant l'ensemble de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

ARTICLE AU1 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par 1'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de la règlementation en vigueur.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre 1'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Dans la zone AU1 de Bouquiès, aucun nouvel accès sur la RD 920 ne sera autorisé.
Dans la zone AUx1 des Garrigues et des Pouges, aucun nouvel accès sur la RD 920 ne sera autorisé.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par un espace public permettant aux véhicules, notamment ceux assurant la sécurité, la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, de faire demi-tour.

Un cône de vision doit être gardé aux carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

Dans les secteurs AU1, les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes : largeur minimale de chaussée revêtue à double sens : 5

mètres et accompagnées de circulations piétonnes (trottoirs ou bandes enherbées ou cheminements spécifiques, etc.).
Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les secteurs AUx1, les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes : 6 m de chaussée revêtue et accompagnées de cheminements piétons.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers
Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place de manière compatible avec les schémas d'orientation. d'aménagement et de programmation, pour permettre soit la création de liaisons nouvelles, soit le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.
Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.
Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central de l'opération, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :
Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées
Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Dans les secteurs AUx1, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un assainissement autonome est autorisé, il devra être conforme à la règlementation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur

son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions doivent être implantées :

1.1 - Pour les Routes Départementales :

- à 20 mètres minimum de l'axe de la RD 920,
- à 15 mètres minimum de l'axe des autres RD,

1.2 - Dans les secteurs AU1, pour les autres voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement d'au moins une voie ou emprise publique existante ou à créer,
- soit avec un recul par rapport à l'alignement, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

1.3 - Dans les secteurs AUx1, pour les autres voies et emprises publiques :

- avec un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, d'une distance d=h/2, mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas où l'opération concerne la totalité d'un îlot, le recul sera défini au vu du projet en fonction de la nature des constructions,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité,
- Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

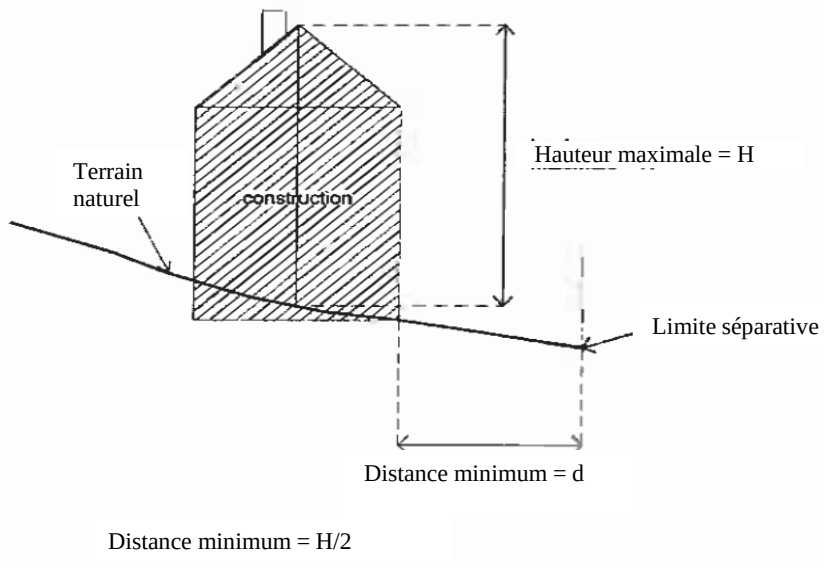
Les constructions doivent être implantées :

1. Dans les secteurs AU1 :

- soit en limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance d=h/2, mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dans les secteurs AUx1 :

- soit en limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance d=h/2, mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas où l'opération concerne la totalité d'un îlot, le recul sera défini au vu du projet en fonction de la nature des constructions,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité,
- Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dans les secteurs AU1 : Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : AU et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Dans les secteurs AUx1, entre deux constructions non contiguës, la distance sera au minimum de 4 m.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

1. Pour les secteurs AU1 : non règlementé.
2. Pour les secteurs AUx1 : l'emprise au sol maximale sera de 70 % de l'unité foncière.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée, à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclues), et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

2.1. Dans les secteurs AU1 : la hauteur maximale des constructions est fixée 9 mètres. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres.

2.2. Dans les secteurs AUx1 : la hauteur maximale des constructions est fixée 12

mètres.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2. Dans les secteurs AU1 :

2.1. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.

Les murs et façades appareillées en pierre du pays ou en galets (joint couleur sable) doivent être enduits dans un ton similaire aux pratiques traditionnelles.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

L'usage du bois est autorisé.

2.2. Toitures

A l'exception des toits terrasse et Mansard, des réfections à l'identique, des panneaux de production d'énergie renouvelable, des vérandas, des ouvertures de toits, et des aménagements et extensions de bâtis existants, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de celles riveraines de la parcelle, et leur pente sera comprises entre 60 et 110 %, y compris pour les annexes.

Dans les cas de toits Mansard, les pentes du brisis et du terrasson doivent être similaires à celles de l'environnement bâti existant.

Le matériau utilisé sera l'ardoise ou un matériau similaire respectant la couleur de l'ardoise. Le terrasson pourra être réalisé en zinc.

2.3. Clôtures

Les clôtures devront être sobres, simples et homogènes, en harmonie avec la construction.

Les clôtures situées en limite de l'emprise publique devront être constituées :

- D'un mur plein en pierre ou de galets ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,50 m,surmonté ou non d'une grille,
- Accompagné ou non d'une haie d'essences locales mélangées.

Les équipements tels que coffret EDF, boîtes aux lettres, interphone, ... seront intégrés dans la partie maçonnée des clôtures.

2.4. Divers

Les capteurs solaires, antennes TV, paraboles, vérandas et autres éléments architecturaux

similaires devront s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale et être positionnés sur le bâtiment de manière à créer le moins de dommage possible à l'esthétique urbaine des lieux avoisinants.
Dans les parties privatives, les éléments techniques (réseaux électriques, téléphoniques, câble télévision, boîtes aux lettres, interphone…) devront être enterrés ou intégré aux façades ou bien au mur de clôture, de manière à être dissimulés au regard, depuis les lieux environnants.
Les annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes notamment au niveau des teintes.

3. Dans les secteurs AUx1 :

3.1. Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.
Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.
L'usage du bardage métal et du bois est autorisé.
L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

3.2. Toitures

Les toitures terrasse ou végétalisées sont autorisées.
La couleur des matériaux de couverture sera le gris.
Les panneaux de production d'énergie renouvelable en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement immédiat et au site.

3.3. Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur de 2,00 m maximum, accompagné d'une haie végétale d'essences locales mélangées.
Les clôtures en limite de la RD 920 ne sont pas obligatoires, en limite de voies internes de desserte, elles seront constituées d'un muret de 80 cm maximum, surmonté d'une grille, accompagnée ou non d'une haie végétale.
En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), les clôtures seront constituées d'une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.

4. Exceptions à l'article 11 :

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération, même s'il sort du cadre fixé par le présent article. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

5. Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les les bâtiments publics, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

1. Localisation du stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
Les aires de stationnement doivent comprendre les aires d'évolution et les espaces nécessaires aux manœuvres et opérations de transbordement.

L'obligation des normes de stationnement précisées ci-après, n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions de 30% maximum de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureau, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies occupées.

Lors d'un changement de destination d'une construction, le nombre de places exigées correspond uniquement à la différence de normes.

2. Normes de stationnement
Il est exigé, selon l'usage ou la destination de la construction :

- **Constructions à usage d'habitation :** une place de stationnement par tranche entière de 80 m2 de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- **Logement social :** 1 place par logement.
- **Bureaux :** une place par tranche entière de 50 m2 de surface de plancher,
- **Établissements à usage commercial, artisanal ou de service :** une place par tranche entière de 40 m2 de surface de plancher auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- **Equipement hôtelier et de restauration :** une place de stationnement par chambre (norme ne comprenant pas le stationnement du personnel) et une place de stationnement pour 15 m² de surface de salle de restaurant.
  Cette norme est réduite de moitié pour les hôtels-restaurants disposant déjà de la capacité prévue pour l'hôtellerie.
- **Stationnement des deux roues :** Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m2 de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m2.
  Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Exception :
Lorsqu'une impossibilité, objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité, publique, le constructeur peut :

- soit aménager les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à proximité (200 mètres environ) en apportant la preuve nécessaire,
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Plantations existantes :
Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité

du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

2. Espaces libres – Plantations :
Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées afin de composer un écrin végétal à l'urbanisation.

2.1. Dans les secteurs AU 1 :
Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors chaussées des voies ouvertes à la circulation automobile, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif minéral et planté et qualifié en espace public.
L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pourune cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2. Dans les secteurs AUx 1 :
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m2 de terrain. Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.
Non règlementé.

ARTICLE AU1 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMENCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou larécupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE AU1 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS
Non règlementé

ZONE AUT

ARTICLE AUt1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts et d'artisanat,
2 - Les constructions et installations à usage de commerce, à l'exception de celles Autorisées à l'article 2,
3 – Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2,
4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
5 - Les dépôts de matériaux et de véhicules.

ARTICLE AUt1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et installations à usage d'habitation, liées et nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs de la zone et les logements de fonction,

2.2. Les constructions et installations à usage commercial, de loisirs et de sports dont les équipements sportifs d'intérêt collectif et services publics liées à la vocation touristique de la zone,

2.3. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, à condition qu'ils s'intègrent dans leur environnement proche,

2.4. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de sources renouvelables ainsi que les équipements qui s'y rattachent et de récupération d'eau à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain,

2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,

2.6. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux aménagements à condition que les talus soient végétalisés.

ARTICLE AUt1 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par 1'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de la règlementation en vigueur.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre 1'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Un cône de vision doit être gardé aux carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place, pour permettre soit la création de liaisons nouvelles, soit le prolongement de liaisons existantes.
Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.
La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

ARTICLE AUt1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions de la règlementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE AUt1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

ARTICLE AUt1 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions doivent être implantées :

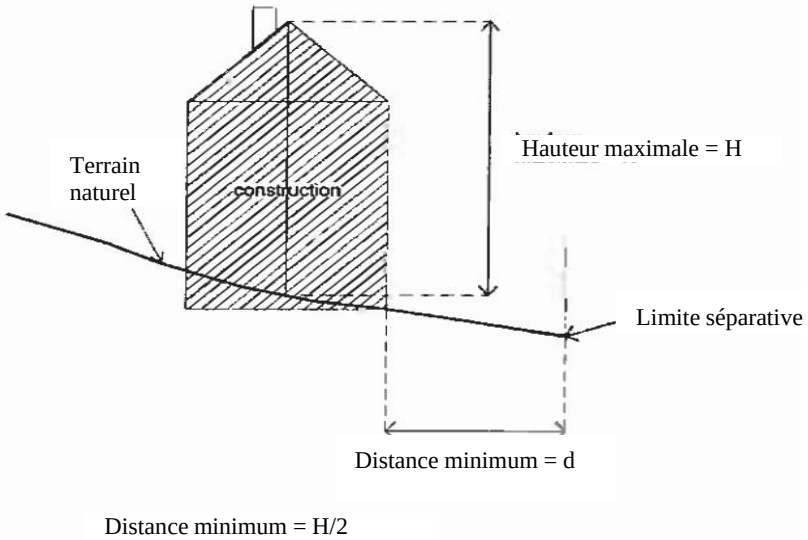
- à 15 mètres minimum de l'emprise de la route de St Pierre, RD 556,
- à 10 m minimum de l'emprise des autres voies.
- à 10 m minimum des cours d'eau et fossés,

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes, l'extension des constructions existantes peut être autorisée à l'alignement du bâtiment existant, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité.

ARTICLE AUt1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de 1'unité foncière d=h/2 avec un minimum de 5 mètres.



Distance minimum = H/2

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes, l'extension des constructions existantes peut être autorisée à l'alignement du bâtiment existant, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité.

ARTICLE AUt1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE
Non règlementé.

ARTICLE AUt1 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les parcs résidentiels de loisirs, l'emprise au sol maximale est fixée à :

- 10% de l'unité foncière pour le secteur de Gourgans situé au Sud de la D 556,
- 20% de l'unité foncière pour le secteur de Bastié situé au Nord de la D 556.

Pour les autres installations et équipements : non réglementé.

ARTICLE AUt1 10 - HAUTEUR

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée, à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclues), et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12,00 m pour les équipements hôteliers et de restauration,
- 6,00 m pour les autres constructions.

3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- Pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

4. Pour les cabanes dans les arbres, la hauteur n'est pas réglementée.

5. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.
La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE AUt1 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :
Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du site sur lequel elles viennent s'implanter pour limiter autant que possible les terrassements

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2. Façades
Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes devront être traités dans des matériaux et des couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.
Les murs et façades appareillées en pierre du pays ou en galets (joint couleur sable) doivent être enduits dans un ton similaire aux pratiques traditionnelles.
Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.
Les éléments d'architecture ancienne dans les façades, lors d'aménagements, doivent être Conservés et restaurés.
L'usage du bois est autorisé.
L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en Cohérence avec l'ensemble paysager environnant.

3. Toitures
A l'exception des toits terrasse, des réfections à l'identique, des panneaux de production d'énergie renouvelable, des vérandas, des ouvertures de toits, des hébergements touristiques et des aménagements et extensions de bâtis existants, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprises entre 60 et 110 %, y compris pour les annexes.

Les hébergements touristiques pourront avoir des toitures en pente ou terrasse. Elles seront Couvertes soit en bois, soit en matériaux composites dont les couleurs s'intègreront au site.

4. Clôtures
Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- Elles devront être à mailles passantes pour la petite faune,
- Elles devront être en harmonie avec les constructions,
- En bordure de la route de St Pierre, les clôtures seront à dominante végétale, constituées d'essences locales mélangées ou doublée d'un écran végétal côté voie et peuvent être accompagnés de murets en pierre.

5. Divers
Les capteurs solaires, antennes TV, paraboles, vérandas et autres éléments architecturaux similaires devront s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale et être positionnés sur le bâtiment de manière à créer le moins de dommage possible à l'esthétique des lieux avoisinants.
Les annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes notamment au niveau des teintes.
Les équipements tels que coffret EDF, boîtes aux lettres, interphone, ... seront intégrés dans la partie maçonnée des clôtures.

6. Exceptions à l'article 11 :
Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération, même s'il sort du cadre fixé par le présent article. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

ARTICLE AUt1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

1. Localisation du stationnement
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUt1 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

2. Plantations existantes :
Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

3. Espaces libres – Plantations :
Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m2 de terrain.

20 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté.

Dans les campings et parcs résidentiels de loisirs, les hébergements devront être insérés dans un écrin paysager et en harmonie avec le cadre naturel du site.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées afin de composer un écrin végétal à l'urbanisation.

La zone humide des étangs sera préservée.

ARTICLE AUt1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.
Non règlementé.

ARTICLE AUt1 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMENCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE AUt1 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS
Non règlementé.

TITRE III-

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites :

1.1. Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

1.2. Dans les espaces concernés par la protection L151.23 du code de l'urbanisme au titre de la préservation des zones humides, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

1.1. Dans tous les secteurs :

1.1.1. Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sous conditions :

- D'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement,
- De ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocités.

1.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.1.3. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.1.4. Les serres de maraîchage sont autorisées dans une bande de 200 m en bord du Lot.

1.1.5. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux aménagements routiers à condition que les talus soient végétalisés, ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone et liés à la gestion des eaux.

1.2. Dans le secteur A :

1.2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions et leurs annexes.

1.2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3. Dans les secteurs Ap et Am :

Dans le cas d'extensions de bâtiments d'habitations existants (dont ceux créés par changement de destination) : Au total, l'emprise au sol de la ou des extensions successives des bâtiments d'habitation - dont ceux créés par changement de destination - (hors aménagements de type piscines, terrasses, etc.) ne pourra pas excéder :

- 100 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ;
- 50 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m² ;
- 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension inclues).

L'appréciation de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant se fait à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU ou à la date du changement de destination, dans le cas de bâtiments d'habitation existants créés par changement de destination après l'approbation de la modification n°2 du PLU.

1.3.1. Le changement de destination des bâtiments repérés par une étoile sur le document graphique et sous condition que ces bâtiments soient desservis par les réseaux, la voirie et ne nuisent pas à l'activité agricole, ni à la qualité paysagère du site.

1.3.2. Les abris pour l'exploitation agricole d'une superficie maximale de 50 m², ouverts sur deux côtés minimums sont autorisés, dès lors qu'ils ne nécessitent ni électricité, ni eau potable et que par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3.3. L'extension des bâtiments agricoles existants,

1.3.4. Les exhaussements et affouillements de terrains à condition que les talus soient végétalisés.

1.4. Dans le secteur Am :

1.4.1. Les serres de maraîchage sont autorisées.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.
Tout accès direct sur le contournement d'Espalion est interdit.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie :
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :
Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être soit raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, soit desservie par captage, forage ou puits particuliers conformément à la règlementation en vigueur.

Les gîtes doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :
Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
En l'absence de réseau d'assainissement, un réseau d'assainissement autonome est autorisé, il doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2. Eaux pluviales :
Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, s'il existe.
En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Non règlementé.

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

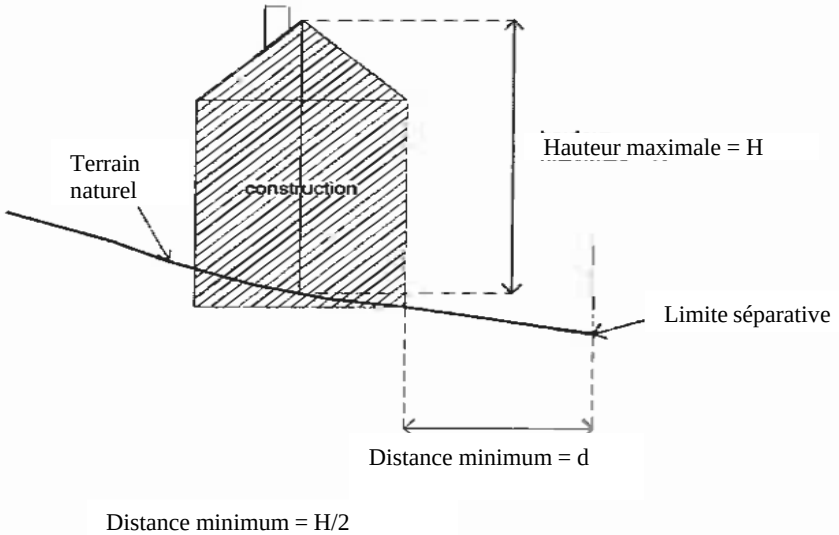
1. Les constructions doivent s'implanter à une distance :
- 25 m minimum de l'axe des RD 920, 921, 28, ainsi que de l'axe de la voie de contournement d'Espalion,
-à 15 m minimum de l'axe des autres routes départementales,
-à 10 m minimum de l'axe des voies communales,
-à 3 m minimum de l'emprise des chemins ruraux.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, pour des raisons de configuration de parcelle, de topographie ou d'implantation d'équipements publics et

d'ouvrages d'intérêt collectif.
Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière d=h/2 et jamais inférieure à 3 mètres.



2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension des bâtiments existants, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour des raisons de configuration de parcelle,de topographie ou d'implantation d'équipements publics et d'ouvrages d'intérêt collectif.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ub et N), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Dans les secteurs Ap :

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée, à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclues), et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :
La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs extensions : 9 mètres,
- Pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 12 mètres.

Les annexes aux constructions d'habitations existantes ne devront pas dépasser 5 mètres au faîtage.

3. Des dépassements sont autorisés pour des ouvrages techniques nécessités par l'activité.

4. La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :
Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération, même s'il sort du cadre fixé par le présent article. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

1. Terrassements
Les implantations de constructions et leurs terrassements seront adaptés au terrain et aux courbes de niveau. Les dénivelés seront soit bâtis avec des murs en pierres ou enduits, soit végétalisés.

2. Façades
Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.
Les murs et façades appareillées en pierre du pays ou en galets (joint couleur sable) doivent être enduits dans un ton similaire aux pratiques traditionnelles.
Les éléments d'architecture ancienne dans les façades, lors d'aménagements, doivent être conservés et restaurés.

L'usage du bois est autorisé pour toutes les constructions ainsi que le bardage métallique pour les bâtiments agricoles.

3. Toitures

Pour les habitations :

Le matériau utilisé sera l'ardoise, la lauze ou un matériau similaire respectant la couleur de l'ardoise.

A l'exception des vérandas, des toits terrasses, des toits mansards, des réfections à l'identique, des ouvertures de toit, des panneaux de production d'énergie renouvelable, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de celles riveraines de la parcelle, et leur pente sera comprises entre 60 et 110 %, y compris pour les annexes.

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale. Ils seront conçus et implantés avec soin afin d'assurer une intégration optimale au bâti.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la teinte du matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Les toitures terrasses partielles pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes.

Pour les bâtiments agricoles :

Le matériau utilisé en toiture sera l'ardoise ou un matériau similaire respectant la couleur de l'ardoise ou de la lauze.

Les toitures traditionnelles auront une pente minimum de 60%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures autres que terrasses auront une pente minimum de 10%.

Les panneaux de production d'énergie renouvelable en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la pente du toit et à l'environnement immédiat et au site.

Les tunnels et serres plastiques sont autorisés.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de réalisation d'une clôture, les éléments la composant seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures végétales seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune et plus particulièrement le long des ruisseaux et des continuités écologiques et devront être constituées d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

5. Extensions et annexes

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe devra, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain…) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée…) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

6. Eléments préservés au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments du patrimoine (chapelle…) reportés sur le document graphique, devront être valorisés. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT.

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES.

1. Espaces boisés classés :
Non règlementé.

1. Plantations existantes :
Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues. Les sujets isolés de qualité seront également à préserver.
La création d'accès nouveaux dans ces haies est possible à condition qu'un linéaire identique à la partie coupée soit replanté.

2. Plantations :
La plantation de haies végétales d'essences locales mélangées est à privilégier le long des cheminements piétons, des ruisseaux, fossés mères et entre les bosquets existants pour créer des continuités écologiques.

3. Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :
Des plantations d'accompagnement autour des constructions et installations agricoles seront réalisées soit sous forme de bosquet, soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

5. Eléments préservés au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme :
Zones humides :
Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (zones humides) sont soumis aux dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme et doivent être préservés et valorisés.

Haies et ripisylves boisées :
La haie à préserver pour des raisons écologiques (corridor écologique) est protégée en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Elle doit être conservé ou complété et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Des défrichements ponctuels pourront également être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles. La suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet des mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur que le linéaire supprimé. Le cas échéant des essences locales devront être plantées. Ces replantations devront être effectuées au plus près de la haie détruite, en continuité avec le réseau de haie existant, dans l'objectif de préservation de la trame verte locale.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.
Non règlementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMENCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou larécupération

des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS.

Non règlementé.

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Sont interdits :

1.1. Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

1.2. Dans les espaces concernés par la protection L151.23 du code de l'urbanisme au titre de la préservation des zones humides, tout aménagement ayant pour effet dedétruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans tous les secteurs :

2.1.1. Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.2. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux aménagements routiers à condition que les talus soient végétalisés.

2.1.3. En dehors du secteur Nj, les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sous conditions :

- D'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement,
- De ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocités.

2.1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.1.5. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou technique

2.2. Dans le secteur N :

Dans le cas d'extensions de bâtiments d'habitations existants (dont ceux créés par changement de destination) : Au total, l'emprise au sol de la ou des extensions successives des bâtiments d'habitation - dont ceux créés par changement de destination - (hors aménagements de type piscines, terrasses, etc.) ne pourra pas excéder :

- 100 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ;
- 50 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au

sol comprise entre 50 m² et 100 m² ;

- 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension inclues).

L'appréciation de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant se fait à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU ou à la date du changement de destination, dans le cas de bâtiments d'habitation existants créés par changement de destination après l'approbation de la modification n°2 du PLU.

2.2.1. Les extensions de bâtiments agricoles,

2.3. Dans le secteur Nh :

2.3.1. Les constructions nouvelles à vocation d'habitat ou d'artisanat et leurs annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site,

2.3.2. L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site,

2.3.3. Le changement de destination des constructions existantes, à usage d'habitation ou artisanal, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

2.4. Dans le secteur Nx :

2.4.1. Les constructions et extensions de constructions existantes à vocation de commerces et d'activités,

2.4.2. Le changement de destination des bâtiments existants sous condition qu'ils soient desservis par les réseaux, la voirie et ne nuisent pas à l'activité agricole, ni à la qualité paysagère du site.

2.5. Dans le secteur Nj :

2.5.1. Les abris de jardins d'une surface maximale de 10 m², sans possibilité d'extension.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès :

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

L'accès direct au contournement d'Espalion (RD 920) est interdit.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable :
Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être soit raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, soit desservie par captage, forage ou puits particuliers conformément à la règlementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :
L'assainissement autonome de toute construction ou installation qui le nécessite, doit être conforme à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2. Eaux pluviales :
Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, s'il existe.
En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.
Non règlementé.

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

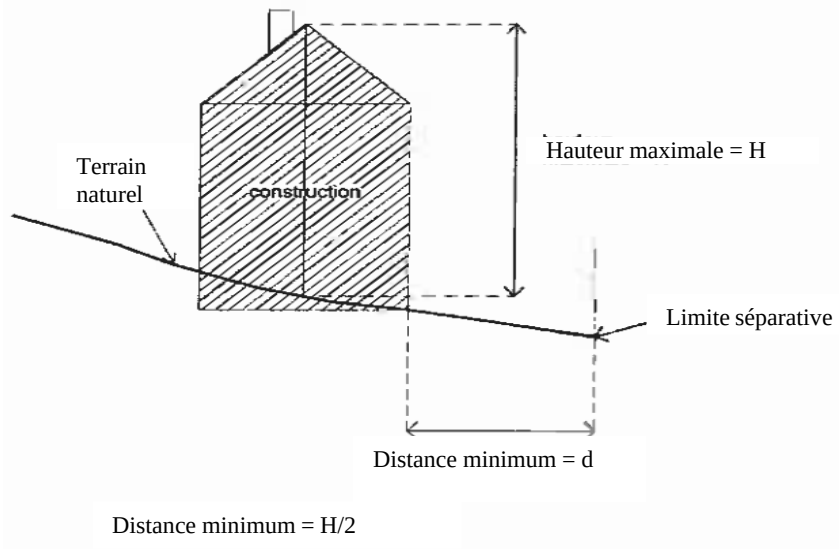
1. Les constructions doivent s'implanter à une distance de :
- 25 m minimum de l'axe des RD 920, 921, 28, ainsi que de l'axe de la voie de contournement d'Espalion,
-à 15 m minimum de l'axe des autres routes départementales,
-à 8 m minimum de l'axe des autres voies.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour des raisons de configuration de parcelle, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

1. Dans les secteurs N, Nx, Nj, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière d=h/2 et jamais inférieure à 3 mètres.
2. Dans les secteurs Nh, toute construction ainsi que leurs annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière d=h/2 etjamais inférieure à 3 mètres.



3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension des bâtiments existant, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour des raisons de configuration de parcelle, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant de l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ub et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet

Dans le secteur N :
L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée, à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclues), et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.
La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

3. Des dépassements sont autorisés pour des ouvrages techniques nécessités par l'activité.

4. La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :
Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération, même s'il sort du cadre fixé par le présent article. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

2. Terrassements
Les implantations de constructions et leurs terrassements seront adaptés au terrain et aux courbes de niveau. Les dénivelés seront soit bâtis avec des murs en pierres ou enduits, soit végétalisés.

3. Façades
Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.
Les murs et façades appareillées en pierre du pays ou en galets (joint couleur sable) doivent être enduits dans un ton similaire aux pratiques traditionnelles.
Les éléments d'architecture ancienne dans les façades, lors d'aménagements, doivent être conservés et restaurés.
L'usage du bois est autorisé.

4. Toitures
Le matériau utilisé sera l'ardoise, la lauze ou un matériau similaire respectant la couleur de l'ardoise.
A l'exception des vérandas, des toits terrasses, des toits Mansard, des réfections à l'identique, des ouvertures de toit, des panneaux de production d'énergie renouvelable, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de celles riveraines de la parcelle, et leur pente sera comprises entre 60 et 110 %, y compris pour les annexes.
Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale. Ils seront conçus et implantés avec soin afin d'assurer une intégration optimale au bâti.
Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la teinte du matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Les toitures terrasses partielles pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans

l'environnement des toitures traditionnelles existantes.

5. Clôtures
Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Dans le cas de réalisation d'une clôture, les éléments la composant seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.
Les clôtures végétales seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune et plus particulièrement le long des ruisseaux et des continuités écologiques et devront être constituées d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

6. Extensions et annexes
Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe devra, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.
Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain…) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée…) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT.

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

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

1. Espaces boisés classés :
Non règlementé.

2. Plantations existantes :
Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues. Les sujets isolés de qualité seront également à préserver.
La création d'accès nouveaux dans ces haies est possible à condition qu'un linéaire identique à la partie coupée soit replanté.

3. Plantations :
La plantation de haies végétales d'essences locales mélangées est à privilégier le long des cheminements piétons, des ruisseaux, fossés mères et entre les bosquets existants pour créer des continuités écologiques.

4. Ecran végétal autour des bâtiments :
Des plantations d'accompagnement autour des constructions seront réalisées soit sous forme de bosquet, soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

5. Eléments préservés au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme :
Zones humides :
Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (zones humides) sont soumis aux dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme et doivent être préservés et valorisés.

Haies et ripisylves boisées :

La haie à préserver pour des raisons écologiques (corridor écologique) est protégée en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Elle doit être conservé ou complété et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Des défrichements ponctuels pourront également être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles. La suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet des mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur que le linéaire supprimé. Le cas échéant des essences locales devront être plantées. Ces replantations devront être effectuées au plus près de la haie détruite, en continuité avec le réseau de haie existant, dans l'objectif de préservation de la trame verte locale.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.
Non règlementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMENCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou larécupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS.
Non règlementé.

octeha
TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr

à Rodez :
31 Avenue de la Gineste
Tél.: 05 65 73 65 76
www.octeha.fr

Espalion

PREFECTURE DE L'AVEYRON
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE COMTAL LOT ET TRUYÈRE

Comtal Lot Communauté de Communes Truyère

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ESPALION

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

19 Juillet 2016

VISA

Date : 01 octobre 2024

Le Président,
Nicolas BESSIERE

Modification n°2

Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

Plan Local d'Urbanisme approuvé le
19 Juillet 2016

Modification n°1 approuvée le 12 Octobre 2020

Modification n°2 approuvée le 30 septembre 2024

Partie réglementaire: Bâtiments étoilés au titre de l'article L.151.11.1 (2°al) du Code de l'Urbanisme

3.3

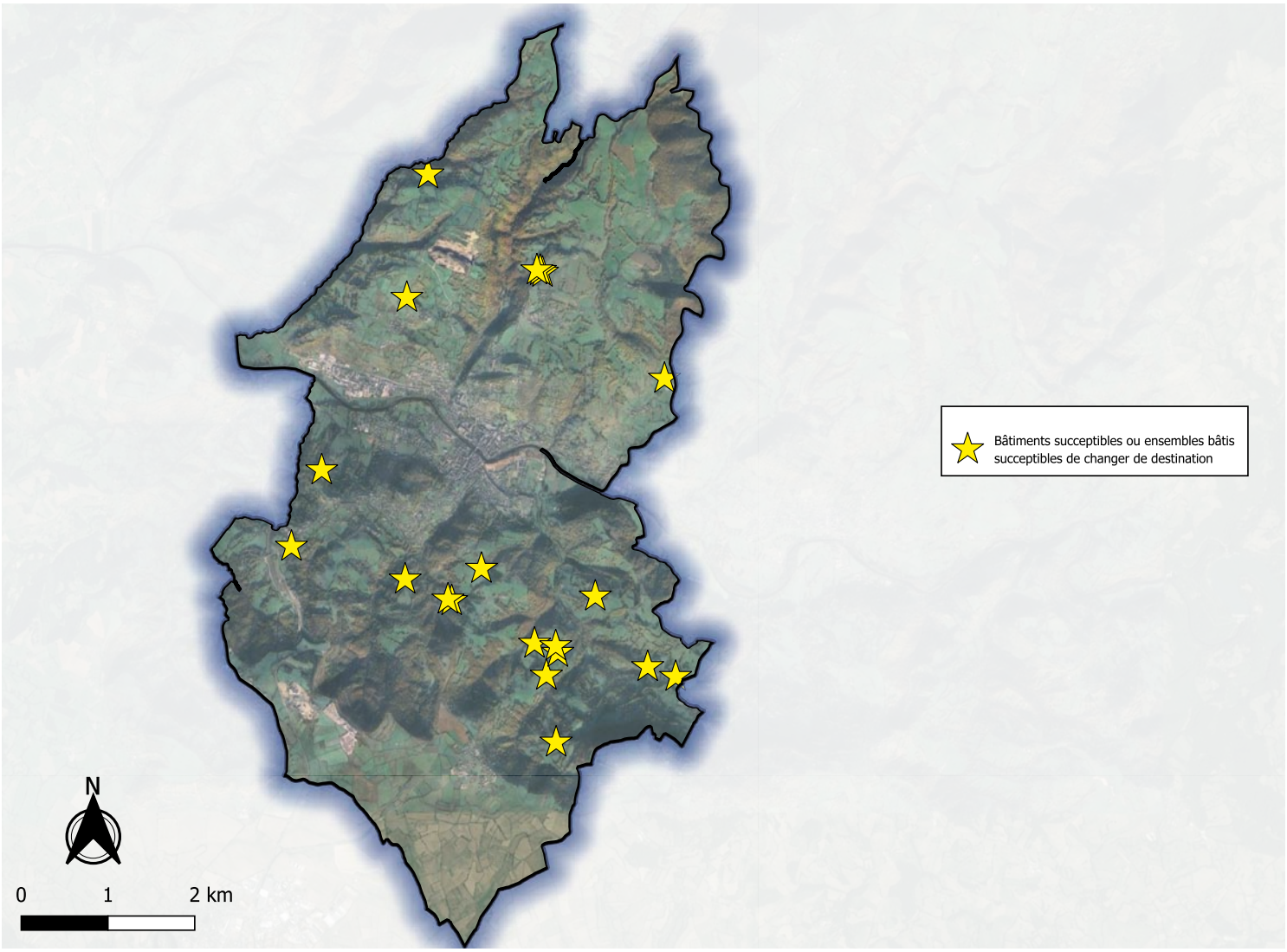
Le changement de destination des constructions existantes en application de l'article L. 151.11.1 (2°al) du Code de l'Urbanisme: Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés (STECAL - L151.13 du CU) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers….. »

Chaque bâtiment retenu au titre de l'article L.151.11.1 (2°al) du Code de l'Urbanisme dans le PLU d'Espalion, répond aux critères suivants :

- Le changement de destination ne nuit pas à l'activité agricole,
- Le bâtiment est desservi par une voie d'accès,
- Le bâtiment est desservi par les réseaux (eau potable, électricité),
- Le bâtiment n'est actuellement pas utilisé ou occupé.

Le changement de destination retenu pour la plupart sera une transformation de bâti agricole en habitation, et pour certains grands bâtis, une transformation en bâtiment d'activités (dans le respect de la zone agricole).

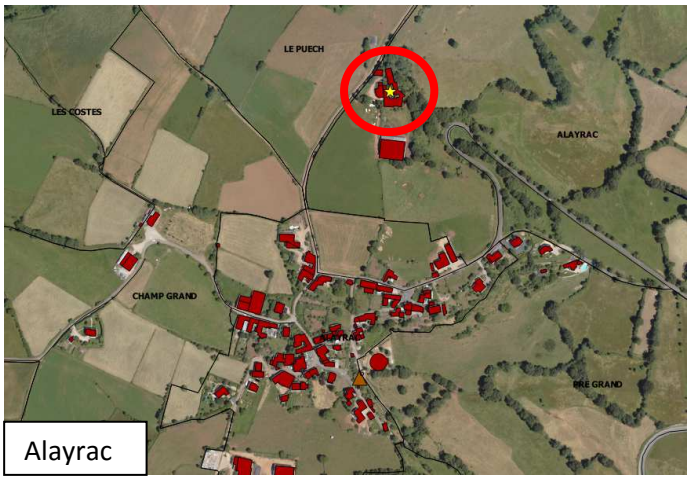
Cartographie des 20 bâtis ou groupes de bâtis existants étoilés dont les changements de destination sont autorisés en application de l'article L. 151.11.1 (2°al) du Code de l'Urbanisme :



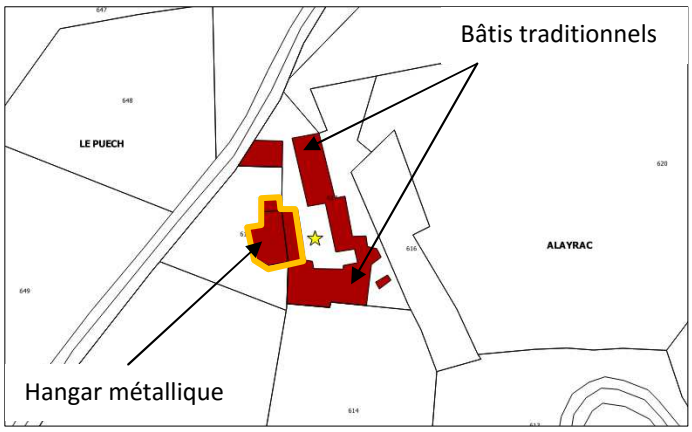
- **ETOILE 1 : LE PUECH**

Section : A parcelles 615-617
Située au Nord-ouest d'Espalion,
près du hameau d'Alayrac

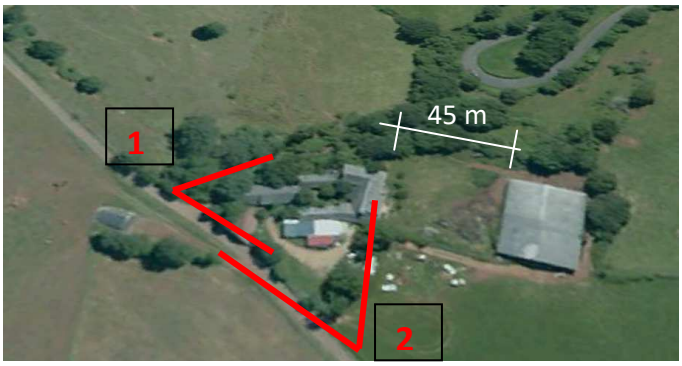
Vocation : habitat



Alayrac



- Groupe de bâtis d'architecture traditionnelle et de hangars métalliques agricoles,
- Ancien siège d'exploitation,
- Sans affectation à ce jour, transformation envisage en habitat,
- Hangar agricole situé à 45 m appartenant au même propriétaire ancien agriculteur, maintenu en A dans le zonage.



Vue aérienne

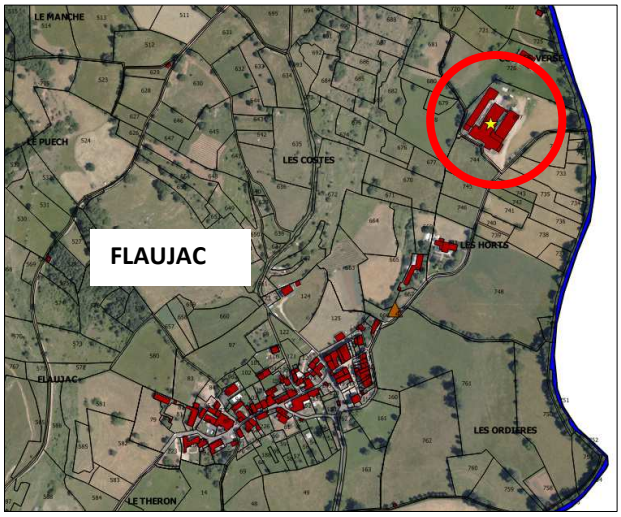
Vue depuis le chemin d'accès au Nord.

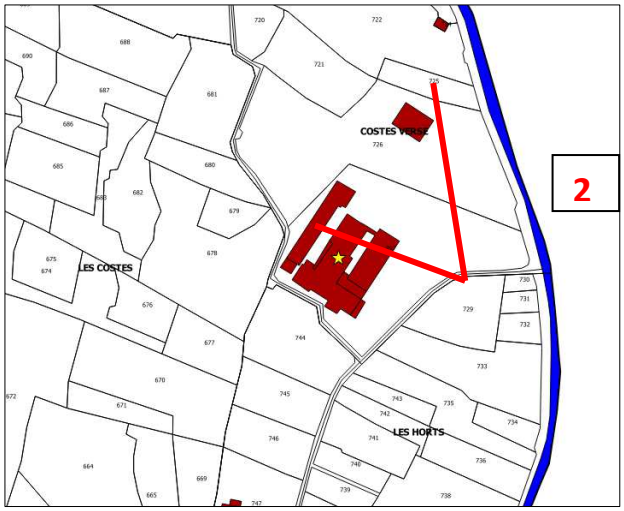
Vue depuis le Nord-ouest

- **ETOILE 2 : LES HORTS**

Section : B parcelle 897
Situé au Nord-est d'Espalion,
près du hameau de Flaujac

Vocation : activités

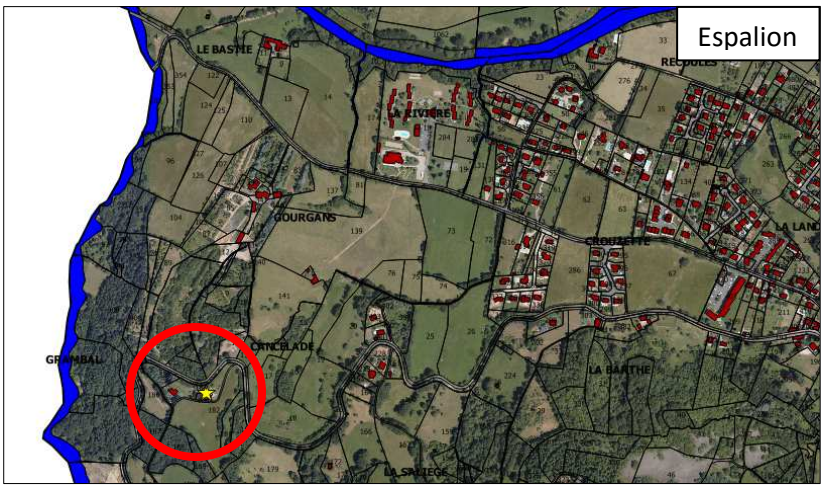




- Groupe de bâtis : mélange d'architecture traditionnelle et de hangars métalliques,
- Ancienne coopérative,
- Sans affectation à ce jour, en cours de dégradation,
- Changement d'affectation pour création d'une activité économique,
- Hangar agricole situé à 47 m.

Vue depuis l'entrée Sud

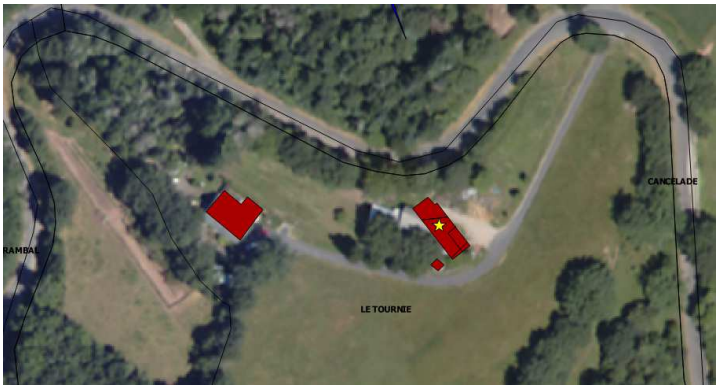
Vue depuis
le Nord-est

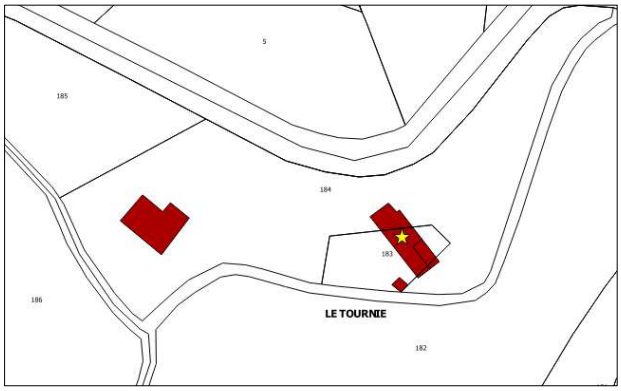


- **ETOILE 3 : LE TOURNIE**

Section : AP parcelle 183
Situé à l'Ouest d'Espalion,
au-dessus de la route de St Pierre,
vers Bessuéjouls

Vocation : habitat





- bâtiment d'architecture traditionnelle,
- grange avec dépendances,
- Il n'y a pas de bâti agricole à proximité, la 1ère maison d'habitation est située à 40 m.

Vue depuis la route en contre bas au Nord.

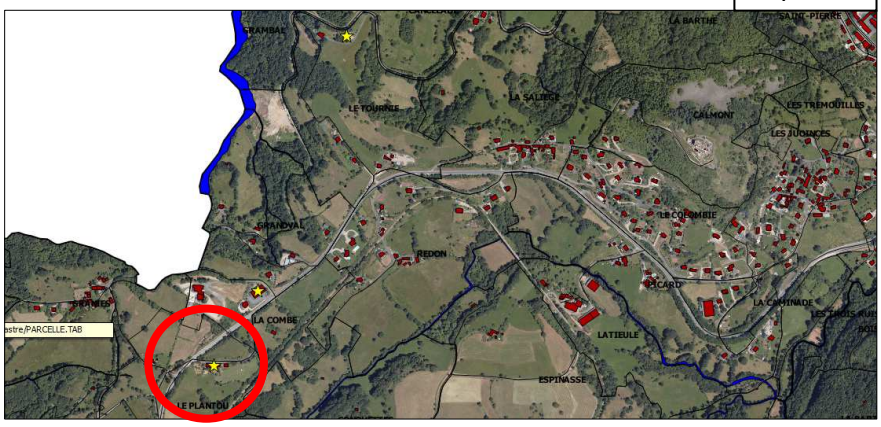
Espalion

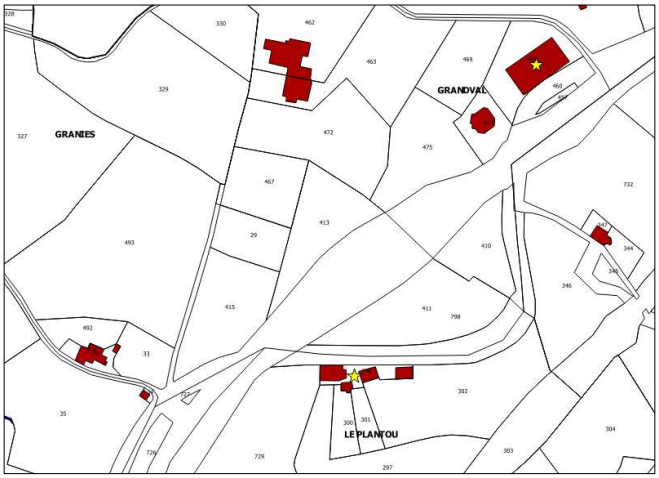
- **ETOILE 4 : LE PLANTOU**

Section : E parcelle 299

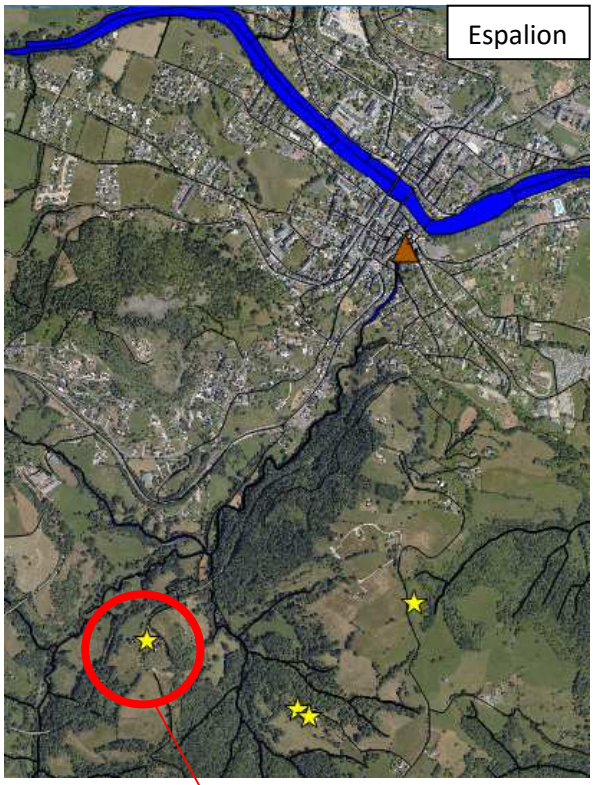
Bâti situé en bord de la RD 920 en entrant sur Espalion depuis Rodez.

Vocation : habitat





- Ce groupe de bâtis se situe sur une boucle de voie desservie par la RD 920,
- Ce sont des bâtiments d'architecture traditionnelle, actuellement non occupés,
- En dehors de l'accès, ce groupe de bâtis est protégé de la route par un talus,
- Il n'y a pas de bâti agricole à proximité, la première maison est à plus de 130 m.

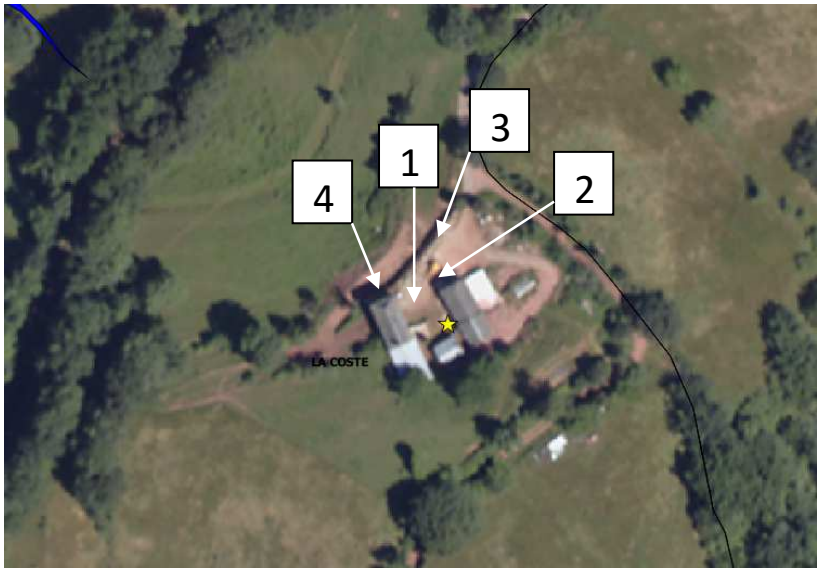


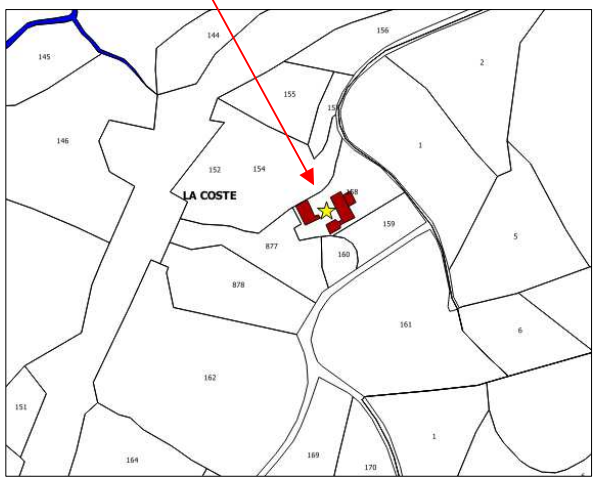
- **ETOILE 5 : LA COSTE**

Section : E parcelle 158

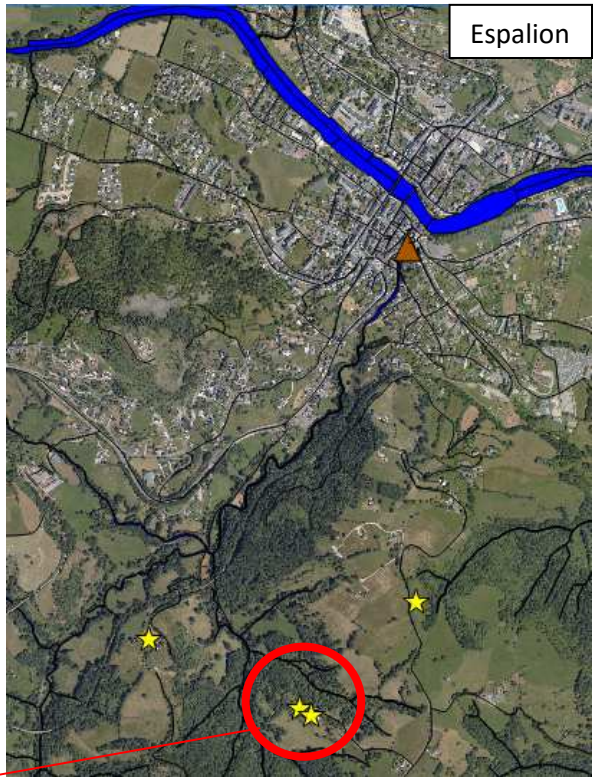
Bâti situé dans la zone agricole,
au cœur de la commune d'Espalion.

Vocation : habitat





- Ce groupe de bâtis se situe au cœur de la zone agricole,
- Ce sont des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité,
- Il n'y a pas de bâti agricole à proximité, la première maison est à plus de 400 m.

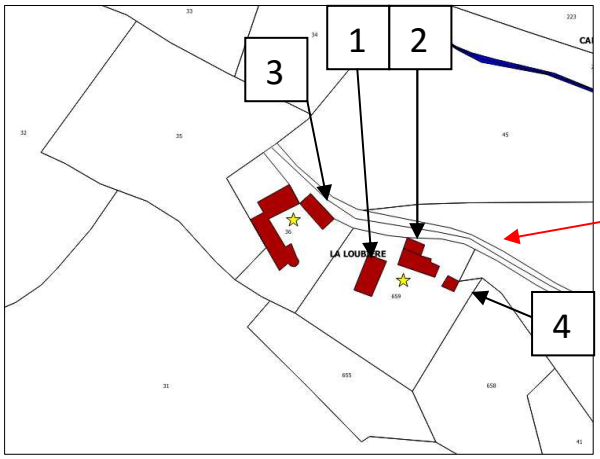


- **ETOILES 6 et 7 : LA LOUBIERE**

Section : G parcelles 36 - 659

Bâtis situés dans la zone agricole au cœur de la commune d'Espalion.

Vocation : habitat



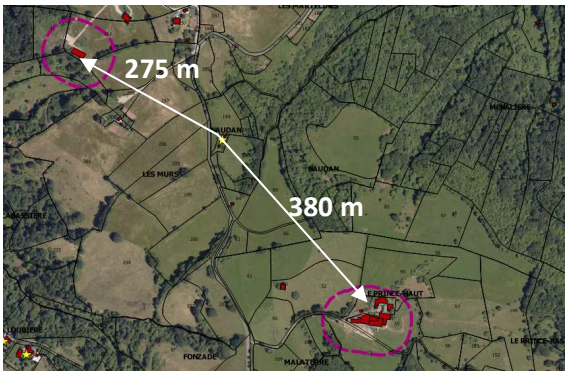
- Ce groupe de bâtis se situe au cœur de la zone agricole, dans secteur boisé,
- Ce sont des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité,
- Il n'y a pas de bâti agricole à proximité, la première maison est à plus de 300 m.

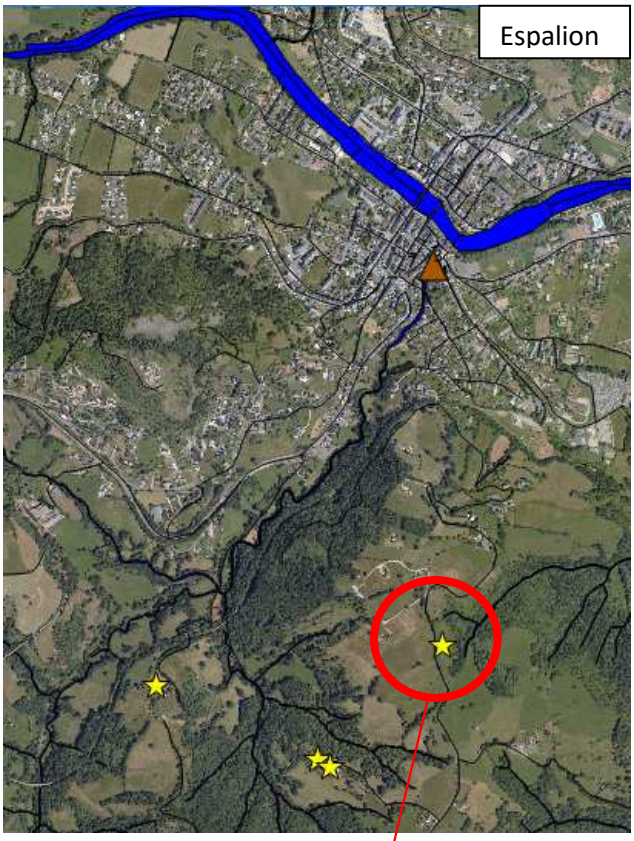
- **ETOILE 8 : NAUDAN**

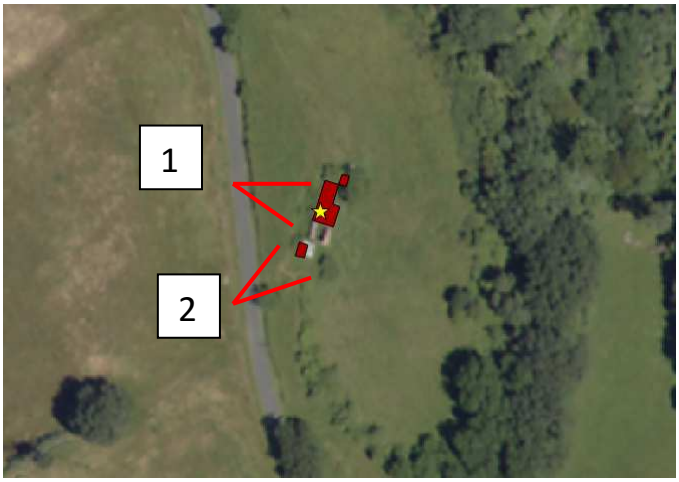
Section : A parcelle 195

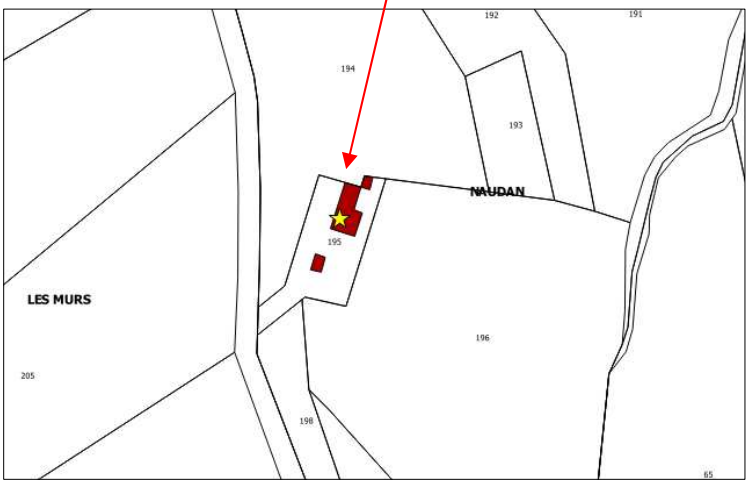
Bâti situé dans la zone agricole au cœur de la commune d'Espalion.

Vocation : habitat









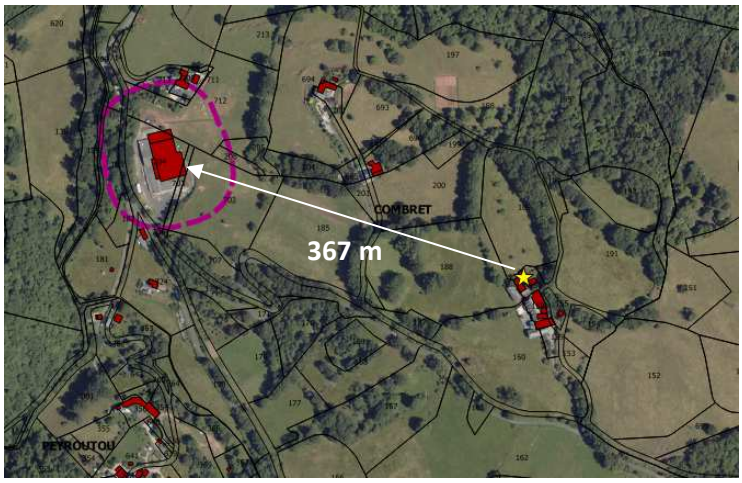
- Cette bâtisse se situe en bord du chemin des Matelines, mais légèrement en contrebas et est peu visible,
- C'est un bâtiment d'architecture traditionnelle avec toit en ardoise et mur en pierre,
- Il n'y a pas de bâti agricole à proximité ; les premiers sont à 275 et 380 m à vol d'oiseau.

- **ETOILE 9 : COMBRET**

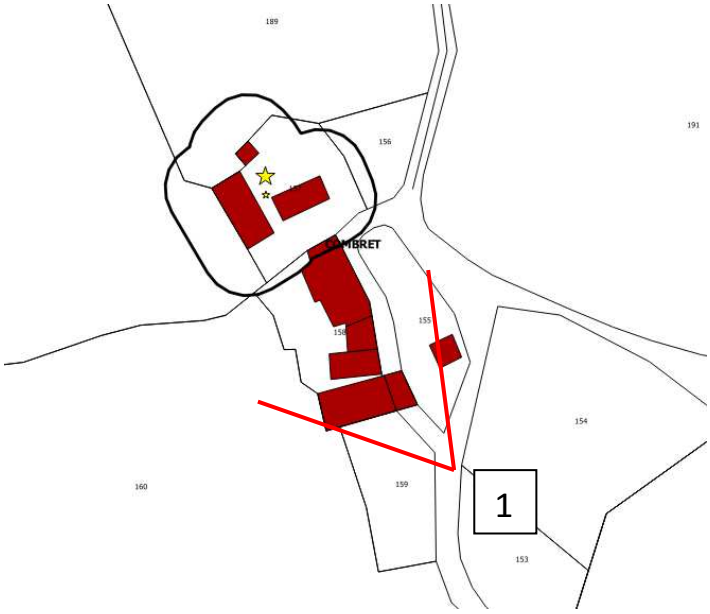
Section : H parcelle 157

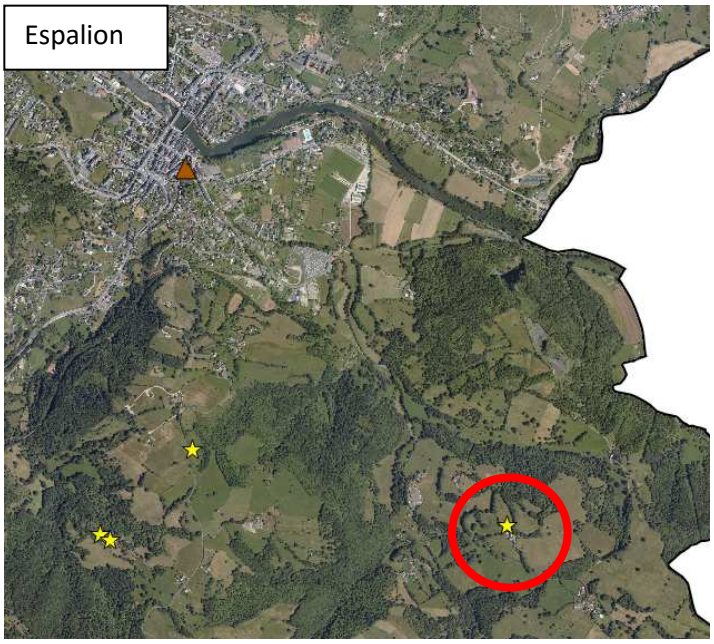
Bâti situé dans la zone agricole
à l'Est du territoire de la commune d'Espalion.

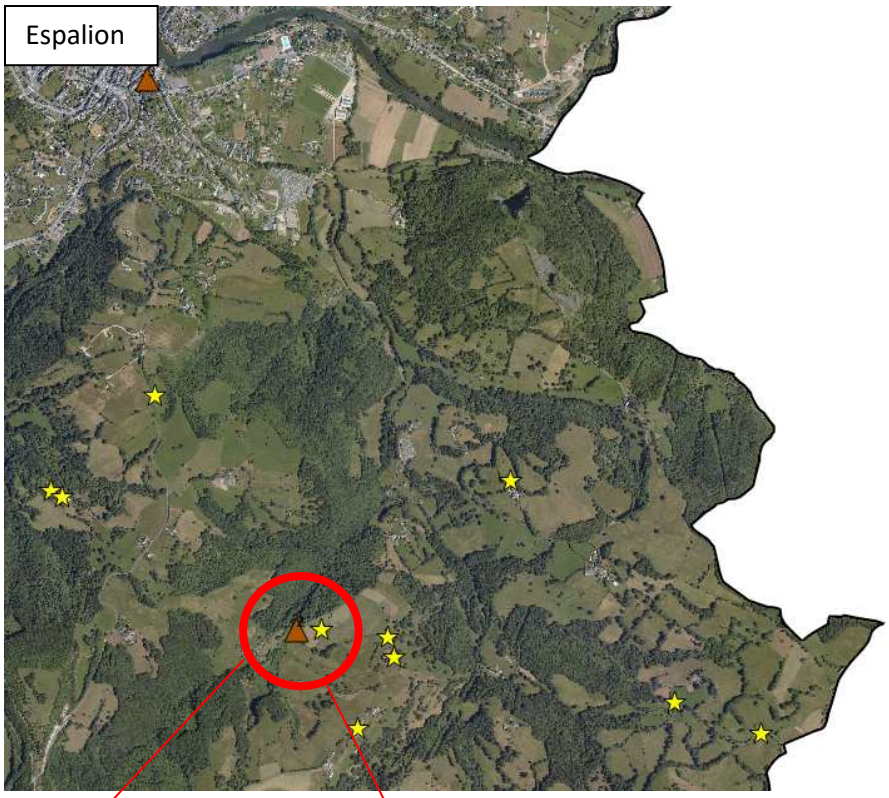
Vocation : habitat



- Le bâti concerné se situe au Nord de la grande bâtisse habitée orientée Est Ouest.
- Il est encadré par des haies,
- Tout le groupe de bâtiments est d'architecture traditionnelle avec toit en ardoise et mur en pierre,
- Il n'y a pas de bâti agricole à proximité ; les premiers sont à 367 m à vol d'oiseau.





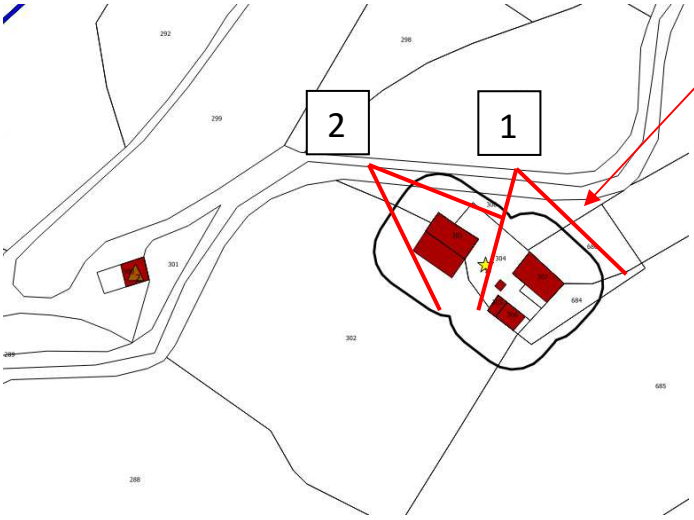


- **ETOILE 10 : Carnéjac**

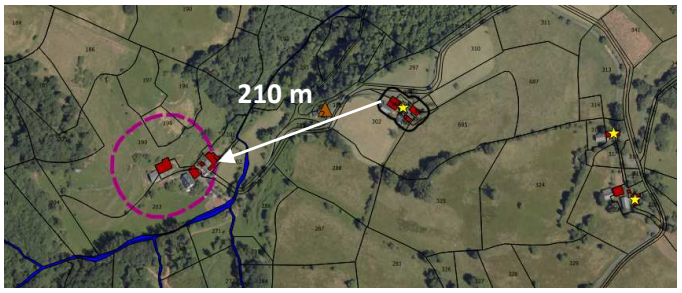
Section : G
parcelles 303, 304, 305, 306, 307

Groupe de bâtis situés dans la zone Agricole, à l'Est du territoire de la commune d'Espalion,
proche de la chapelle de Carnéjac.

Vocation : habitat



- Ce groupe de bâtis est situé en bord de voie communale, dans la zone agricole, préservé au Nord par une masse boisée,
- Tout le groupe de bâtiments est d'architecture traditionnelle avec toit en ardoise et mur en pierre, pour le bâtiment principal et toit en bardage pour la grange,

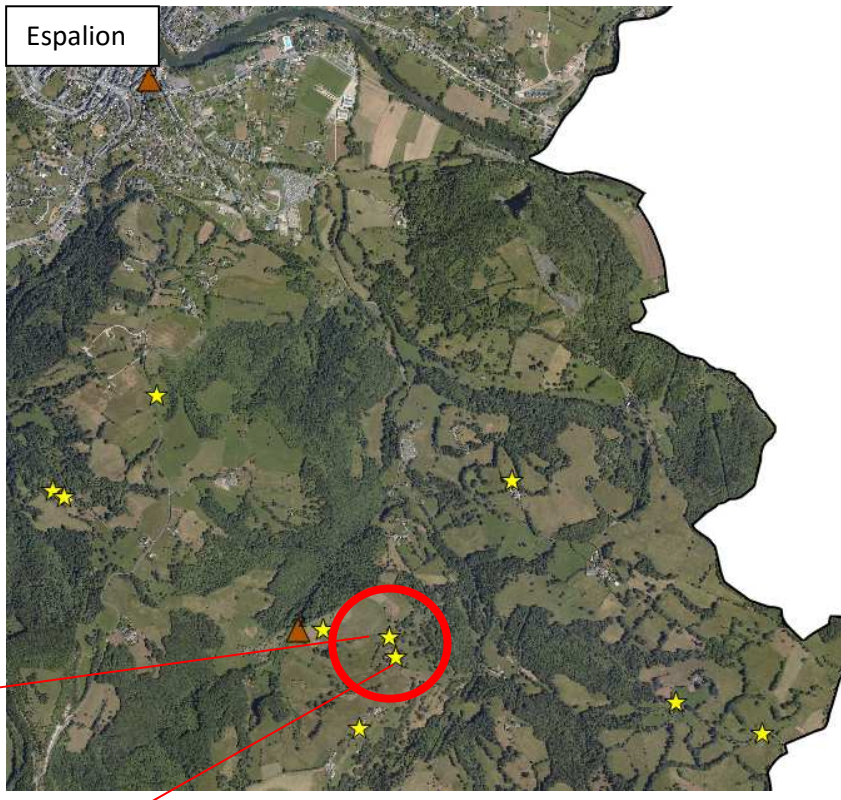


- Le bâti agricole le plus proche est situé à plus de 200 m à vol d'oiseau.

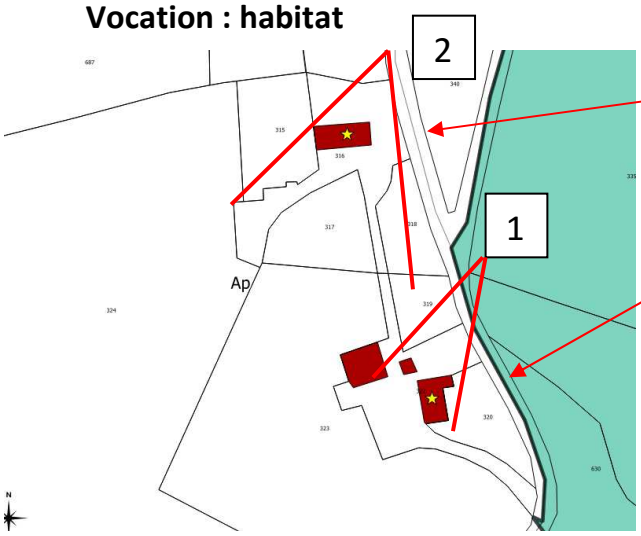
ETOILES 11 et 12 : PEYROUTOU

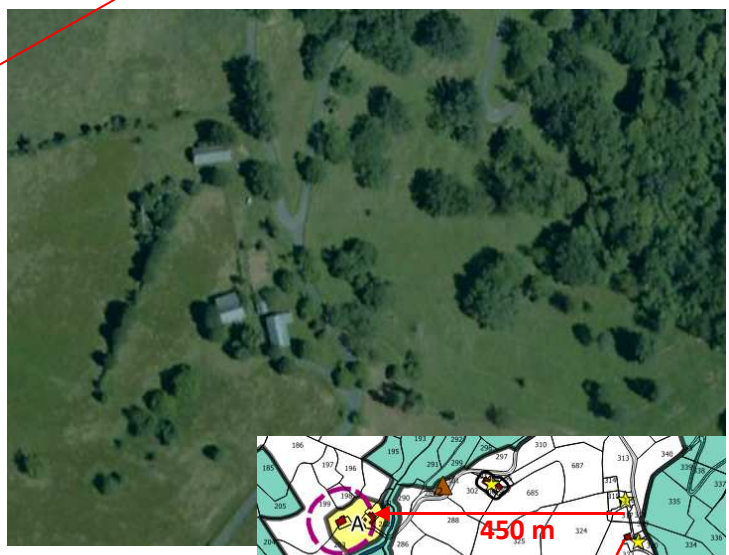
Section : G parcelle 316
Section : G parcelle 322

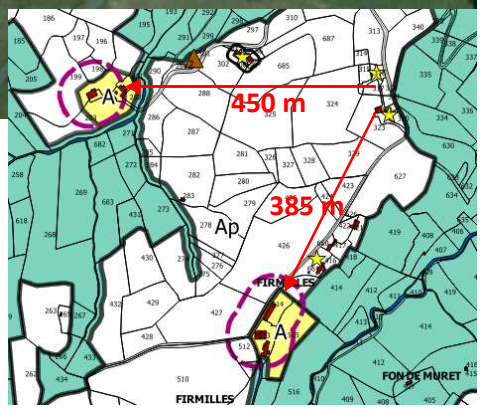
Un bâti et à environ 50 m,
un groupe de bâtis plus au Sud,
en plein cœur de la zone agricole,
au Sud-Est du territoire d'Espalion.



Vocation : habitat







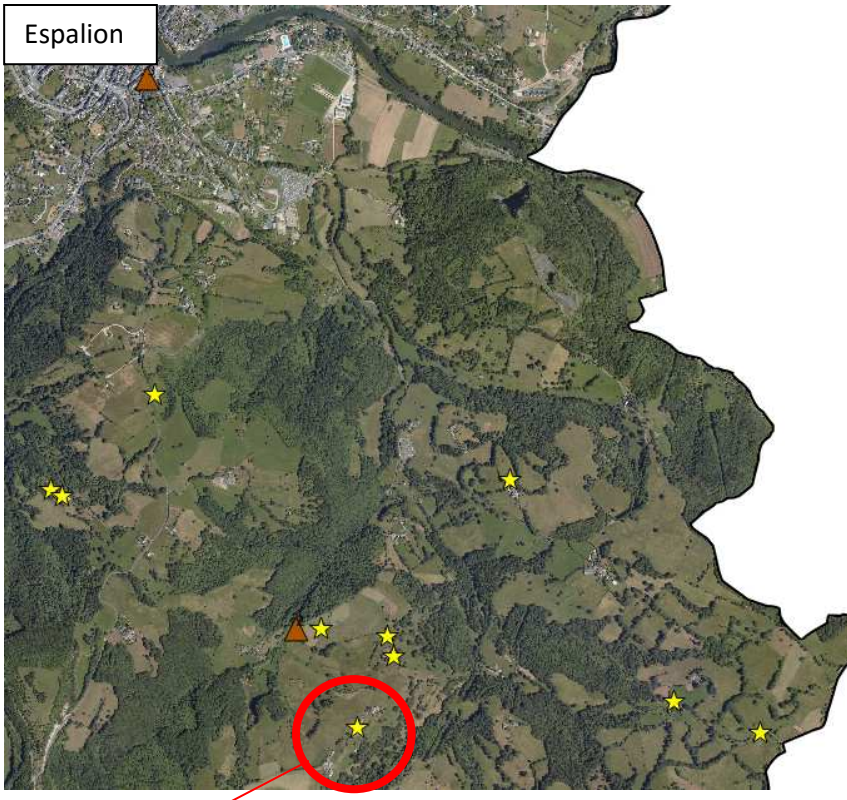
- Ces bâtis sont desservis par une voie communale, et sont préservés à l'Est par une masse boisée,
- Tous les bâtiments sont d'architecture traditionnelle avec toit en ardoise et mur en pierre (grès rouge),
- Les bâtis agricoles les plus proches sont situés à plus de 450 m et 385 m à vol d'oiseau.

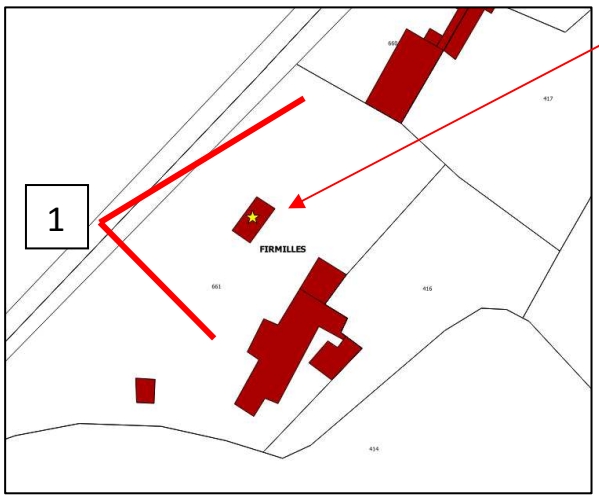
ETOILE 13 : FIRMILLES

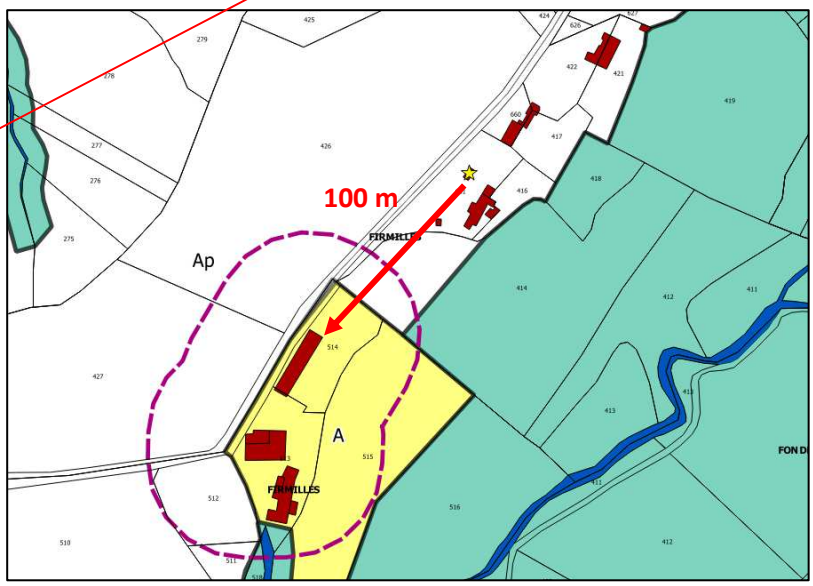
Section : G parcelle 661

Ce bâti se situe au Sud-Est du territoire d'Espalion, en zone agricole,
à proximité de plusieurs habitations,
et proche également d'une exploitation agricole.

Vocation : habitat







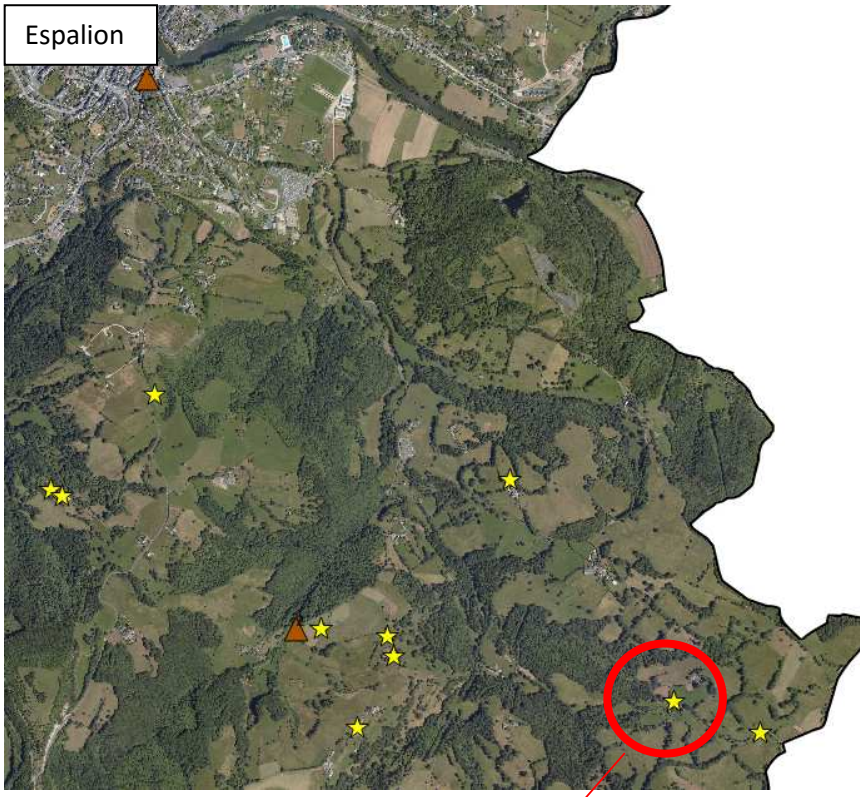
- Ce bâti est desservi par une voie communale,
- C'est une ancienne annexe d'architecture traditionnelle avec toit en tuiles plates et mur en pierre,
- Une exploitation agricole se situe à environ 100 m à vol d'oiseau. Les extensions envisagées au niveau agricole se feront vers l'Est sans diminuer cette distance.

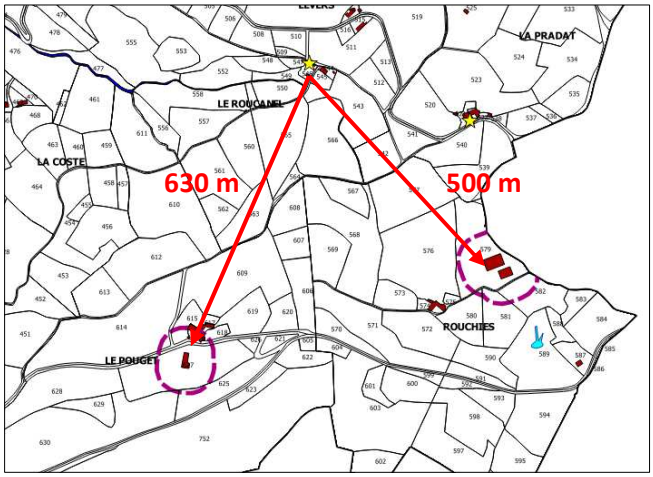
ETOILE 14 : LE ROUCANEL

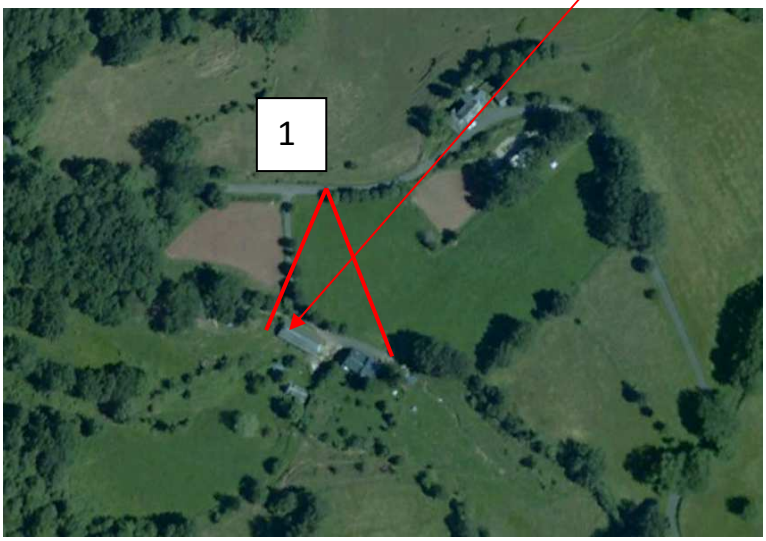
Section : H parcelle 546

Ce bâti se situe au Sud-Est du territoire d'Espalion, en zone agricole,
à proximité de plusieurs habitations.

Vocation : habitat







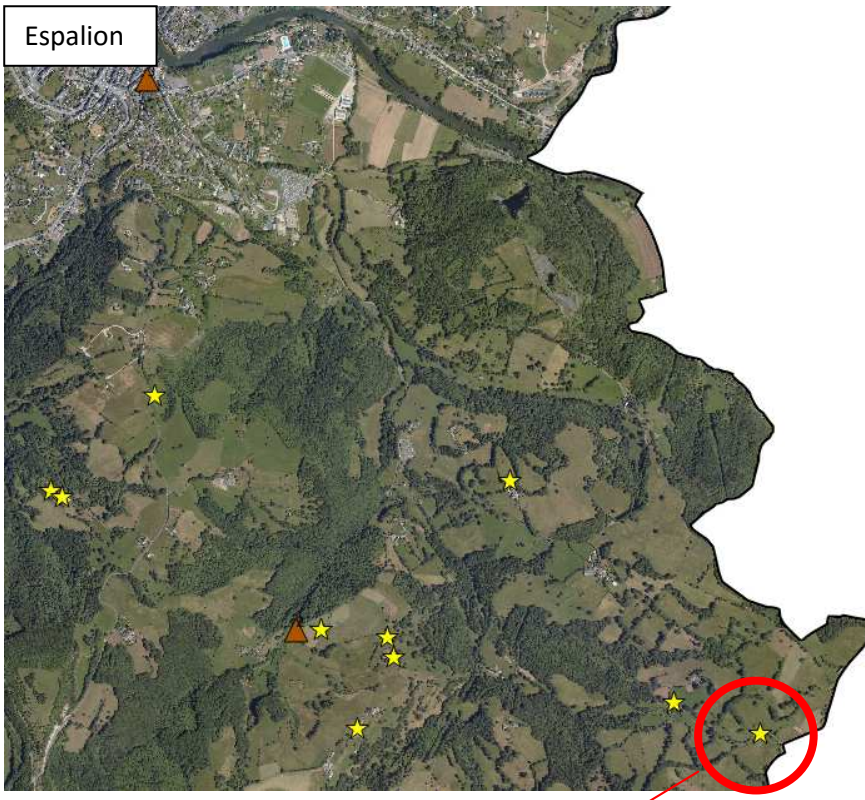
- L'étoile concerne uniquement le bâti en bord de voie, et intégré dans un groupe de bâtiments comprenant une habitation et ses dépendances,
- C'est une ancienne grange d'architecture traditionnelle avec toit en ardoise et murs en pierre,
- Les exploitations agricoles les plus proches se situent respectivement à environ 500 m et 630 m à vol d'oiseau.

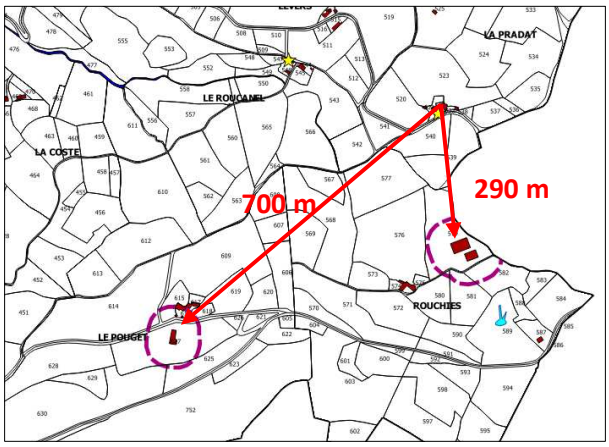
ETOILE 15 : LA PRADAT

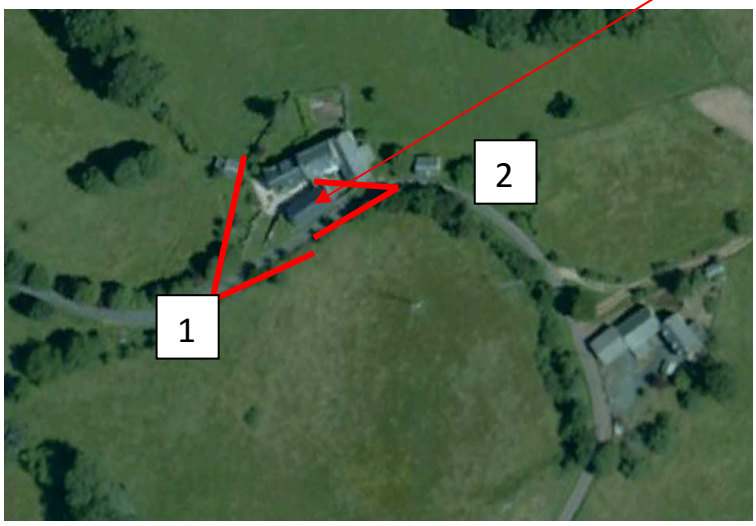
Section : H parcelle 521

Ce bâti se situe au Sud-Est du territoire d'Espalion, en zone agricole, très près de la limite communale, à proximité de plusieurs habitations.

Vocation : habitat







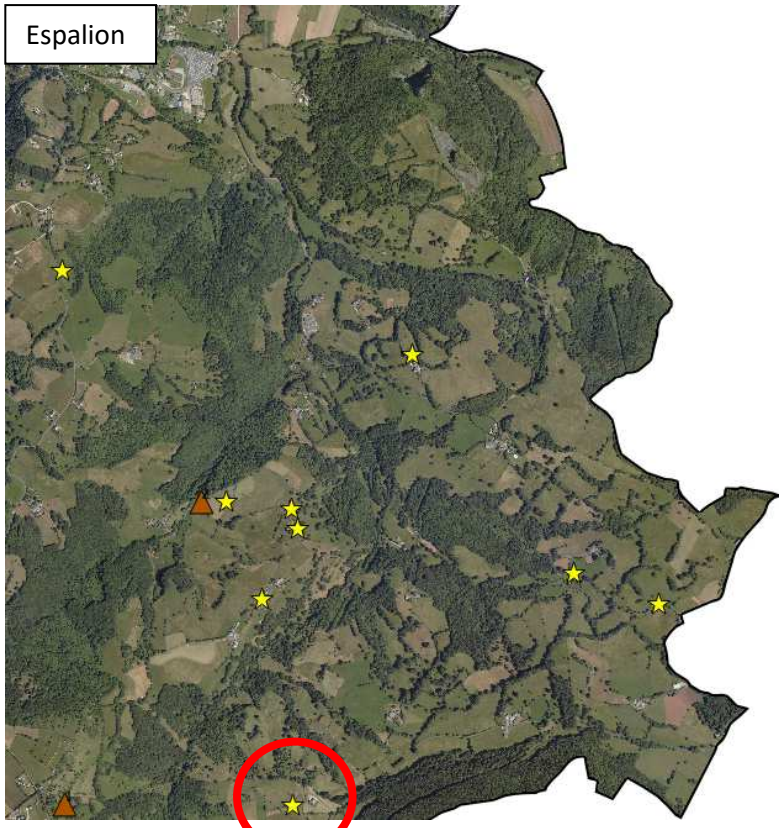
- L'étoile concerne uniquement le bâti en bord de voie, et intégré dans un groupe de bâtiments comprenant une habitation et ses dépendances,
- C'est une ancienne grange d'architecture traditionnelle avec toit en ardoise et murs en pierre,
- Les exploitations agricoles les plus proches se situent respectivement à environ 290 m et 700 m à vol d'oiseau.

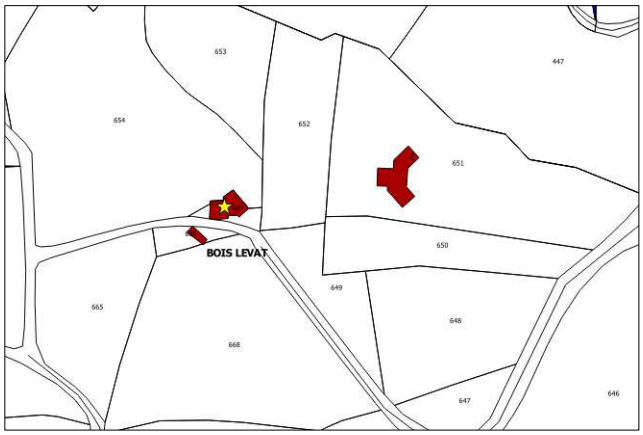
ETOILE 16 : BOIS LEVAT

Section : H parcelle 667

Ce bâti se situe au Sud-Est du territoire d'Espalion, en zone agricole, à proximité de plusieurs habitations.

Vocation : habitat





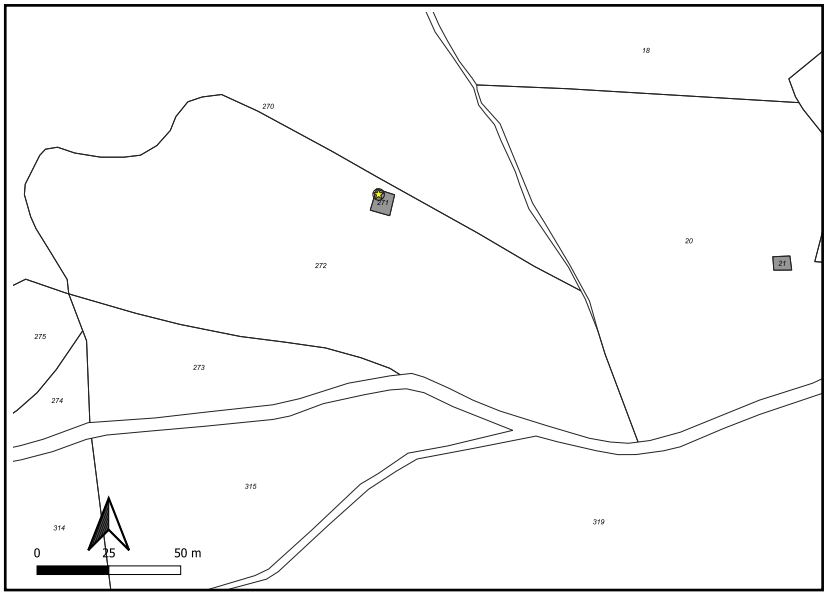
- Ce bâti est encadré par deux habitations : une récente à l'Est et une ancienne, de l'autre côté du chemin.
- C'est une construction d'architecture traditionnelle avec toit en ardoise et murs en pierre,
- Il n'y a pas d'exploitations agricoles à proximité.

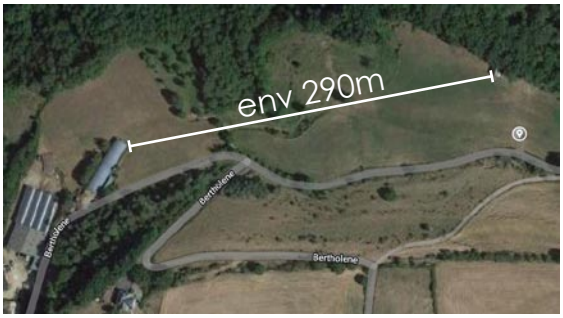
- **ETOILE 17 : Bâti situé dans la zone agricole protégée;**

Section: A parcelle 271
Parcelle située au nord-ouest de la commune d'Espalion.

Vocation : habitat

- Grange traditionnelle,
- Anciennement agricole,
- Sans affectation à ce jour, transformation envisagée en habitat,
- A proximité relative de l'exploitation du lieu-dit de Bertholène, tout en étant suffisamment éloigné (hors périmètre de salubrité (bâtiment le proche à plus de 290m)
- Réseaux existants
- Maintenu en Ap dans le zonage.



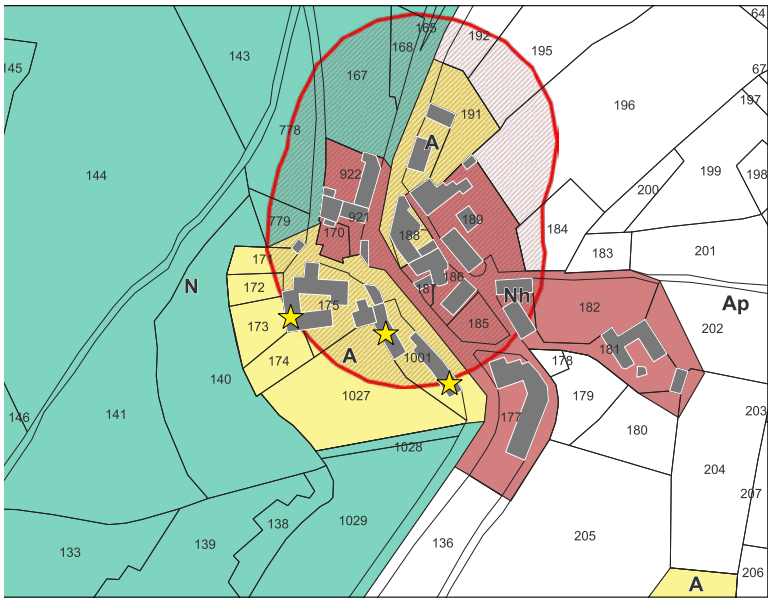


VUE DEPUIS LA VOIE COMMUNALE AU SUD

- **ETOILE 18, 19 et 20 : Bâtis situés dans la zone agricole protégée;**

Section: B parcelles 175 et 1001
Parcelles situées au centre-nord de la commune d'Espalion.

Vocation : habitat



- Granges traditionnelles,
- Anciennement agricole,
- Compris dans l'enveloppe urbaine du hameau de Ayrolles.
- Sans affectation à ce jour, transformation envisagée en habitat,
- A proximité relative d'une exploitation qui n'est plus en activité (cf pièce 0.4.1 Enquête publique)
- Réseaux existants
- Maintenu en A dans le zonage.

octeha
TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr

à Rodez :
31 Avenue de la Gineste
Tél.: 05 65 73 65 76
www.octeha.fr

Espalion

PREFECTURE DE L'AVEYRON
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE COMTAL LOT ET TRUYÈRE

Comtal Lot Communauté de Communes Truyère

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ESPALION

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

19 Juillet 2016

VISA

Date : 01 octobre 2024

Le Président,
Nicolas BESSIERE

Modification n°2

Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

Plan Local d'Urbanisme approuvé le
19 Juillet 2016

Modification n°1 approuvée le 12 Octobre 2020

Modification n°2 approuvée le 30 septembre 2024

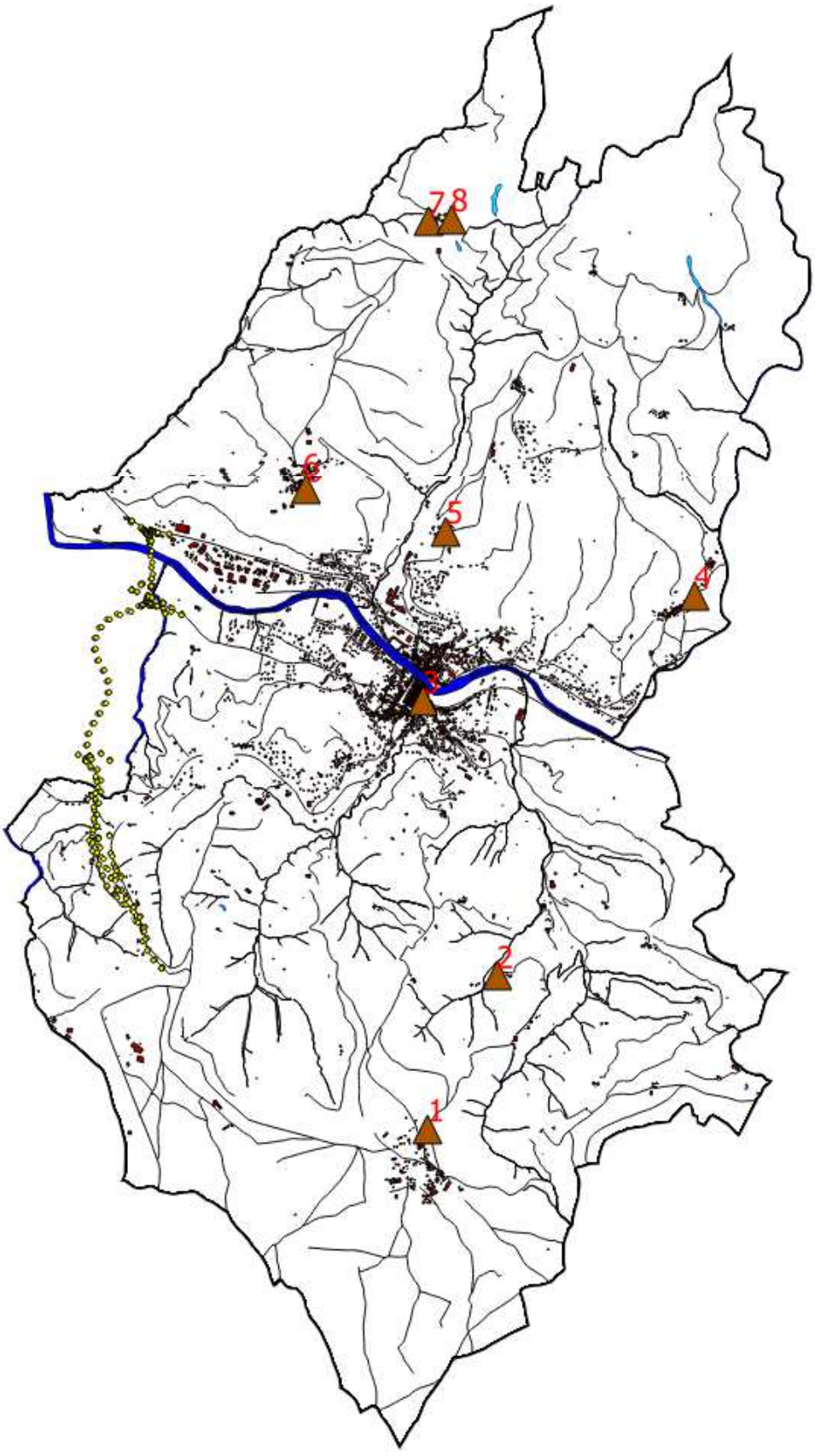
Partie réglementaire: Eléments du Patrimoine protégés L.123.1.5 (2°al) du Code de l'Urbanisme

3.4

«I - Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
[...]
III - Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :
[...]
2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
….. »

1- Fontaine Lavoir de Biounac
2- Chapelle de Carnéjac
3- Four à pain rue des Fossés Espalion
4- Fontaine de Flaujac
5- Four à pain de Labro
6- Fontaine d'ALayrac
7- Four à pain de Lasbinals
8- Fontaine et croix de Lasbinals
9- Zone humide de Lasbinals
10- Zone humide de Marrousse
11- Zone humide des Crozes
12- Zone humide de Pussac - La Guiraldie
13- Zone humide de Gourgans
14- Zone humide de Cancelade
15- Zone humide des Ardennes
16- Zone humide de Rouchies
17- Zone humide de Bouquiès
18- Zone humide de Redon
19- Ripisylve de Redon
20- Haie de Lasbinals

Les éléments de patrimoine d'Espalion préservées au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du CU :



8 - Fontaine et croix de Lasbinals

7 - Four à pain de Lasbinals

6 - Fontaine d'Alayrac

5 - Four à pain de Labro

4 - Fontaine de Flaujac

3 - Four à pain rue des Fossés Espalion

2 - Chapelle de Carnéjac

1 - Fontaine Lavoir de Biounac

1 - Fontaine Lavoir de Biounac

2 - Chapelle de Carnéjac

3 - Four à pain rue des Fossés Espalion

4 - Fontaine de Flaujac

5 - Four à pain de Labro

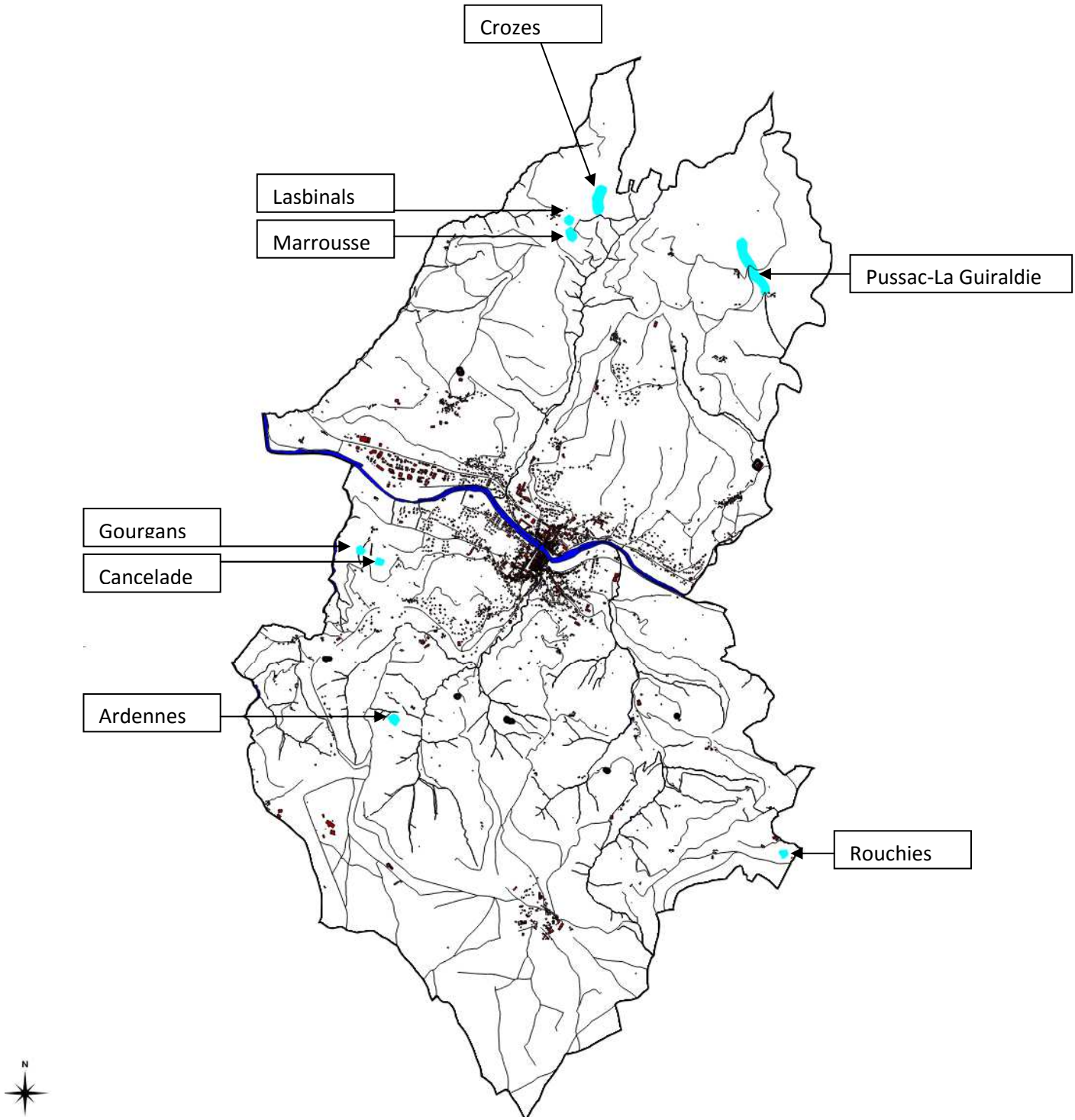
6 - Fontaine d'Alayrac

7 - Four à pain de Lasbinals

8 - Fontaine et croix de Lasbinals

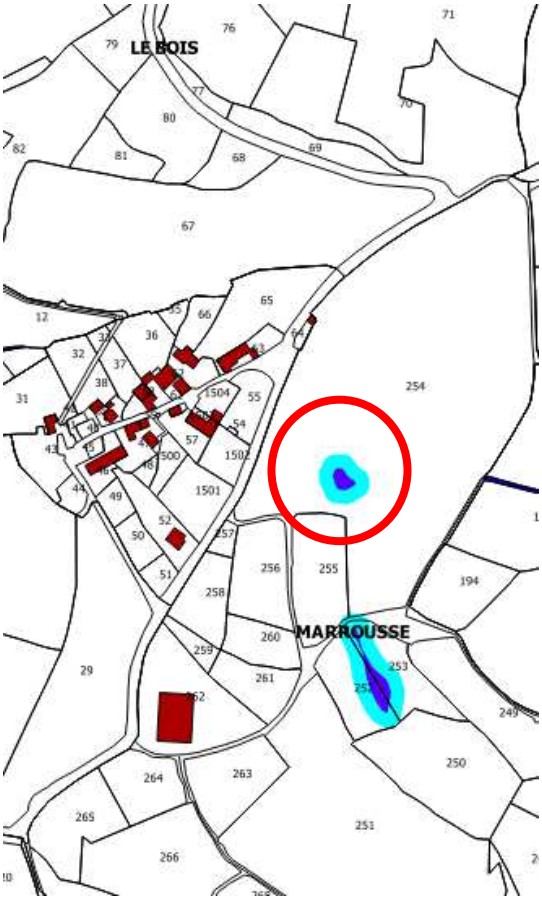
Les zones humides d'Espalion préservées au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du CU :

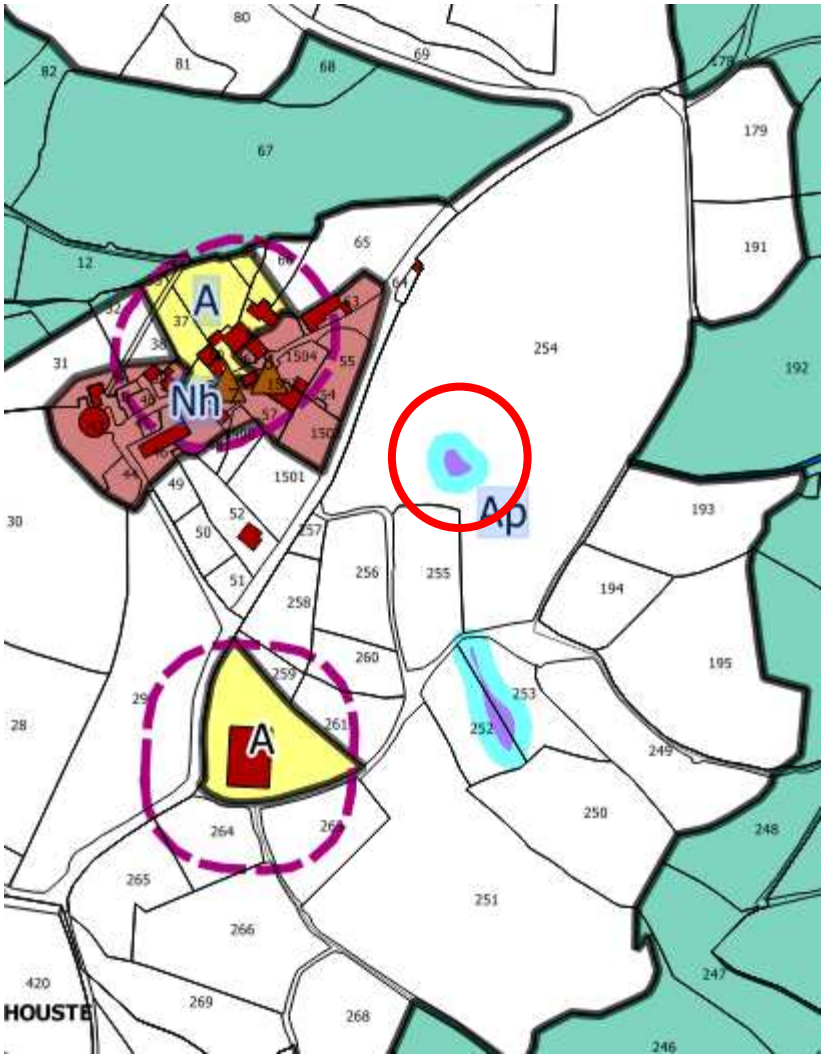
Elles sont au nombre de 8.

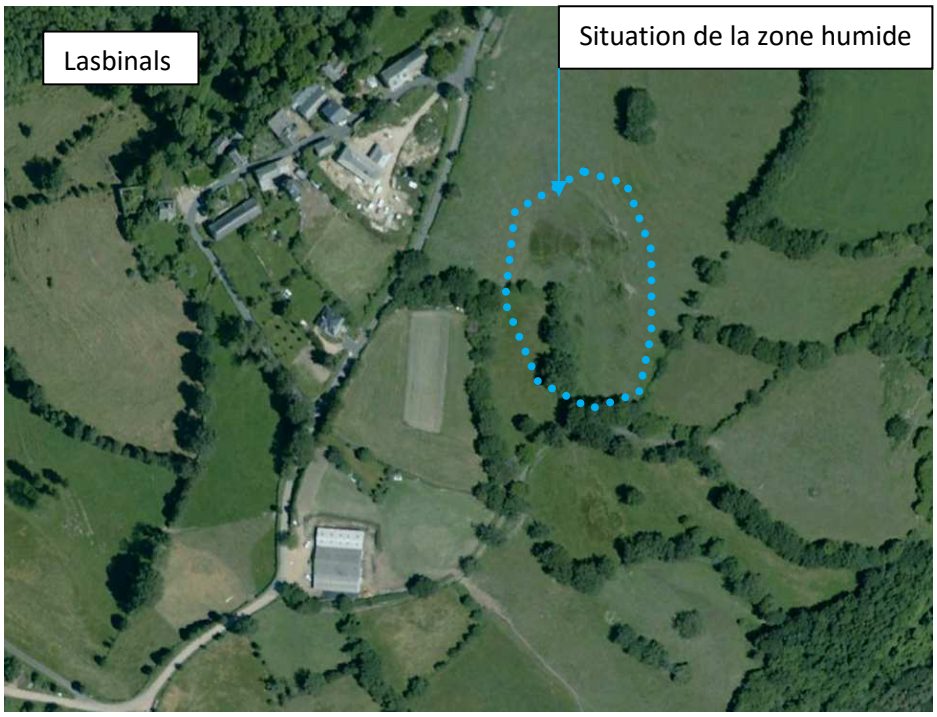


9 - Zone humide de Lasbinals

Elle se situe au Sud du hameau de Lasbinals.

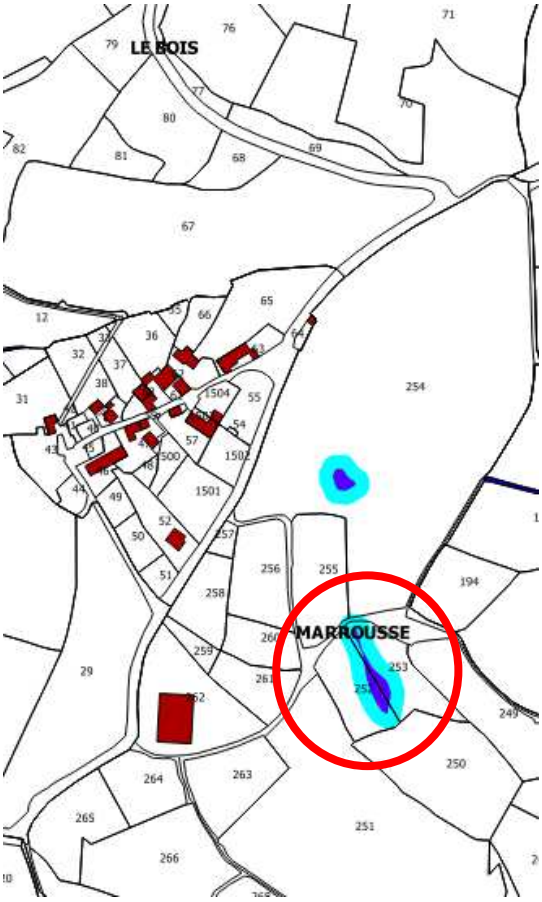


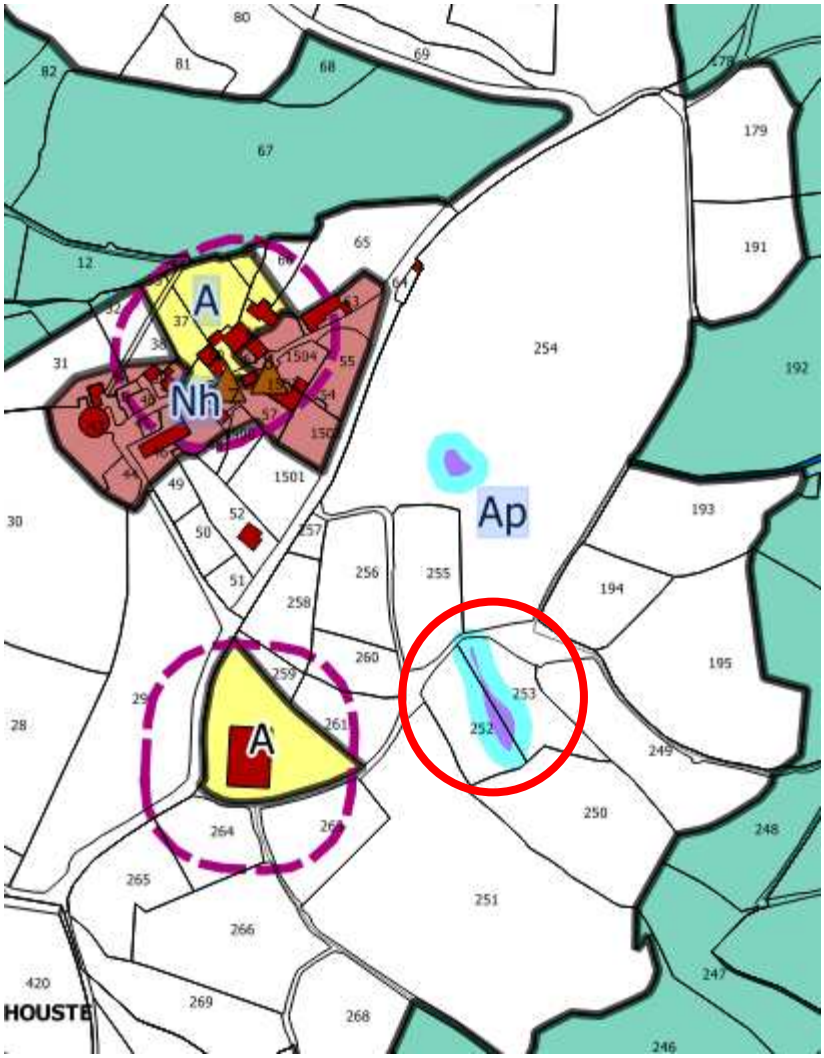


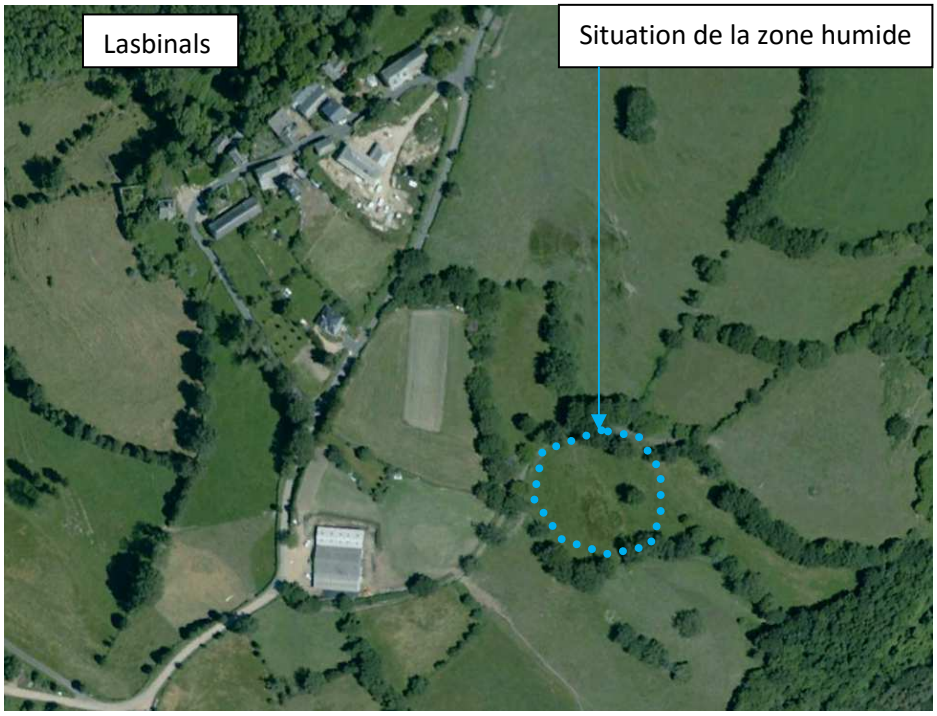


10 - Zone humide de Marrousse

Elle se situe au Sud du hameau de Lasbinals, au-dessous de la zone humide de Lasbinals.

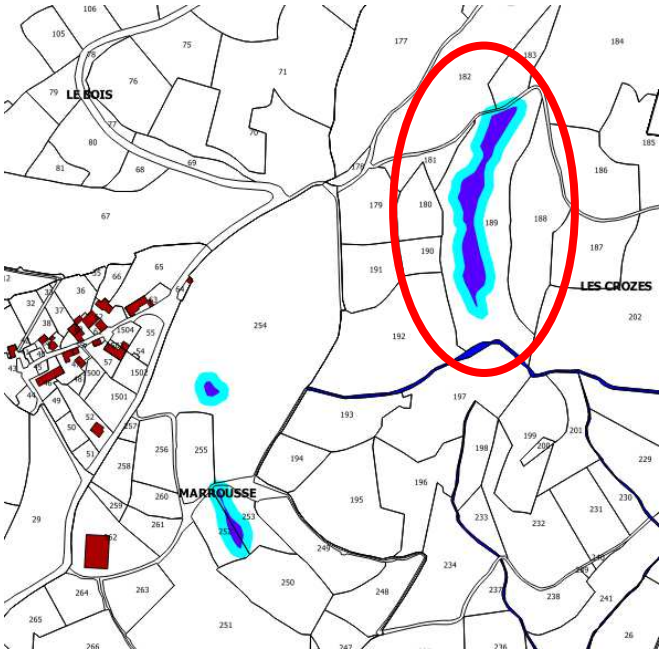


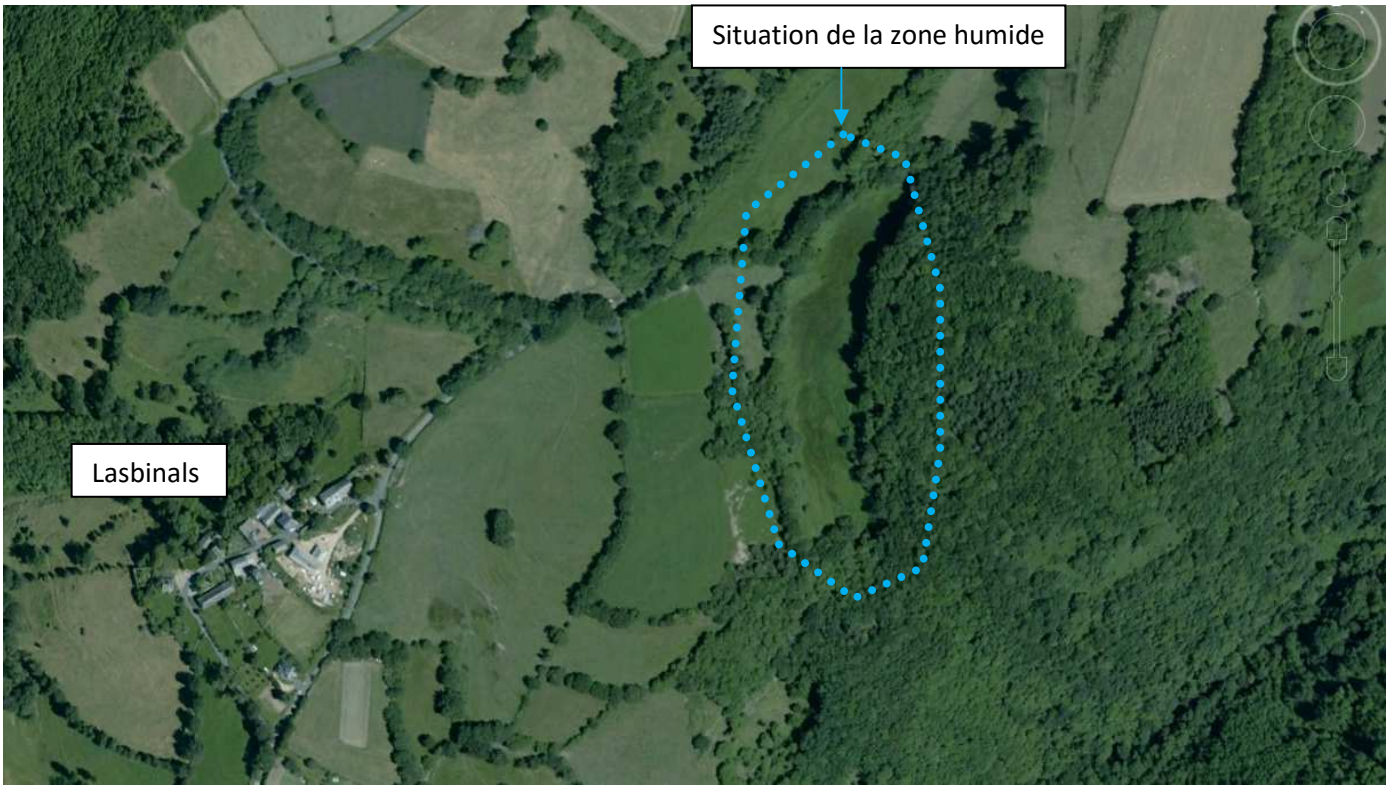




11 - Zone humide des Crozes

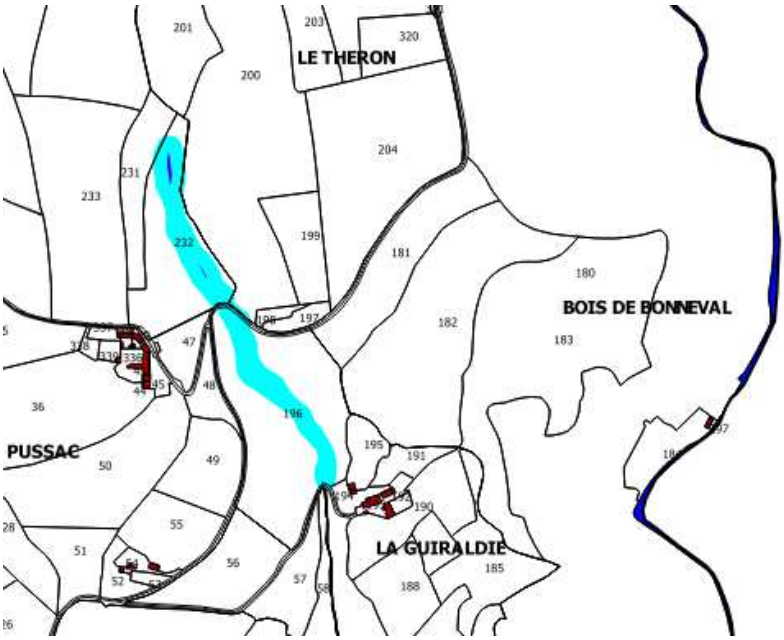
Elle se situe à l'Est du hameau de Lasbinals, dans la zone naturelle.

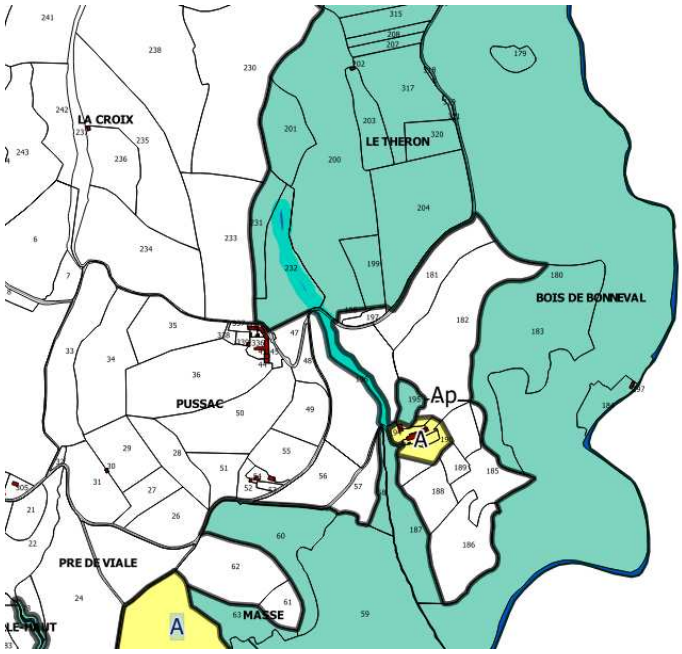


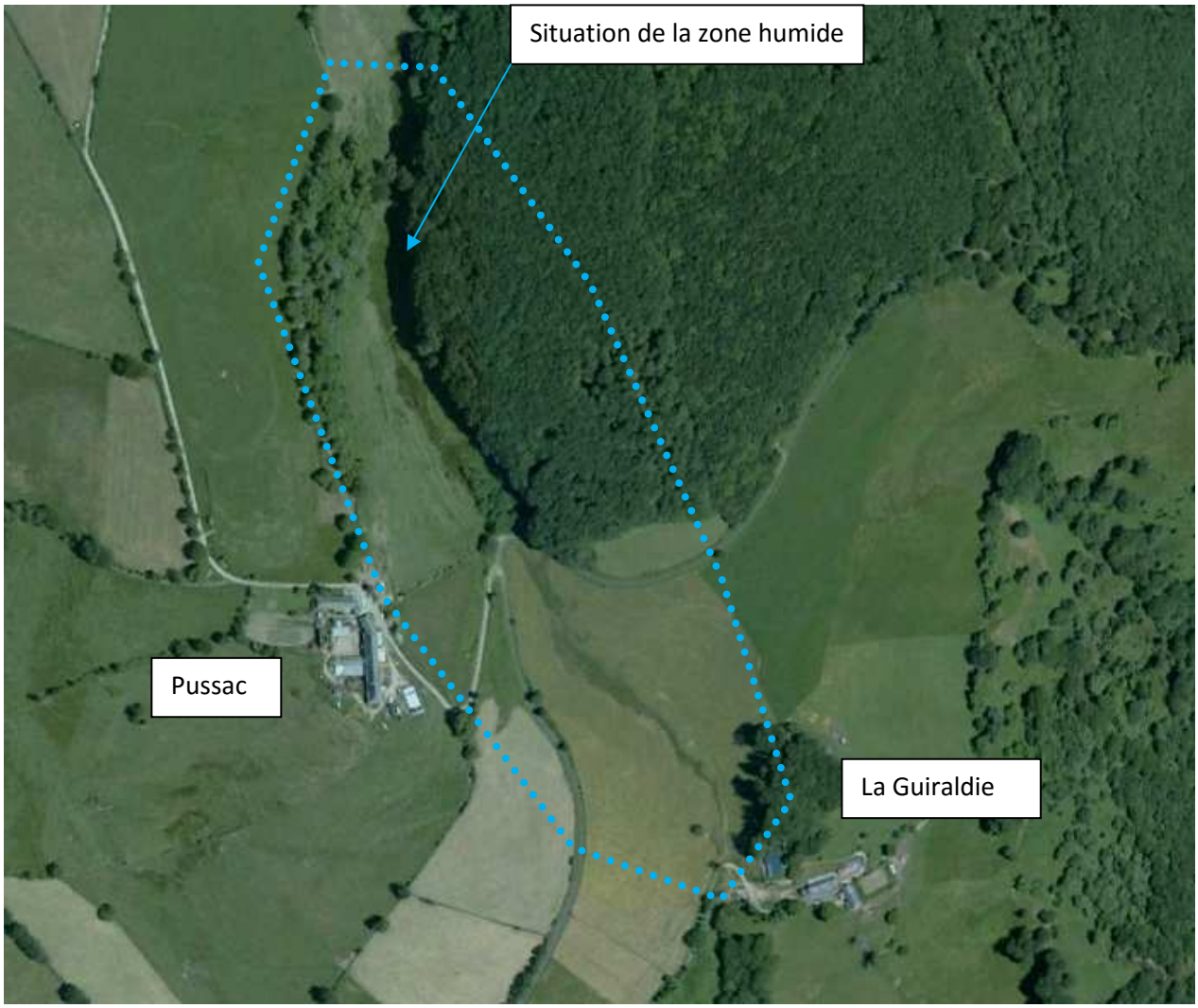


12 - Zone humide de Pussac – La Guiraldie

Elle se situe au Nord-Est du territoire communal, près du lieu-dit « Pussac ».

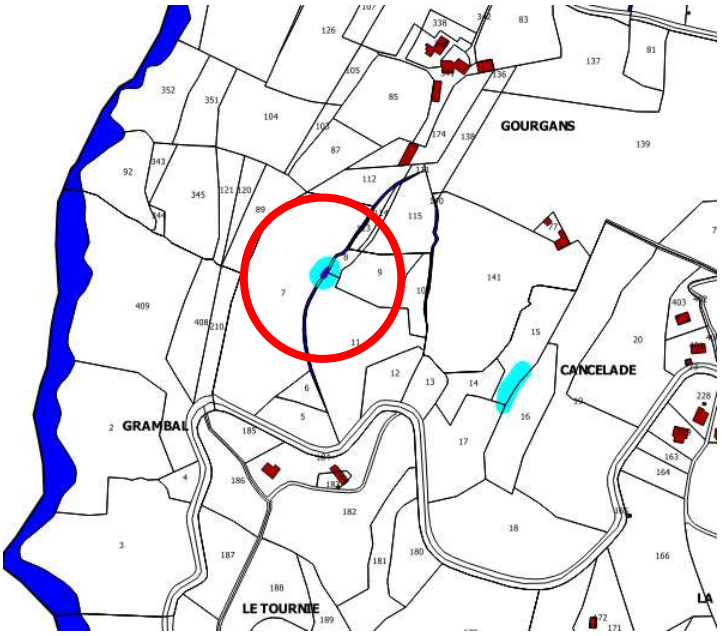


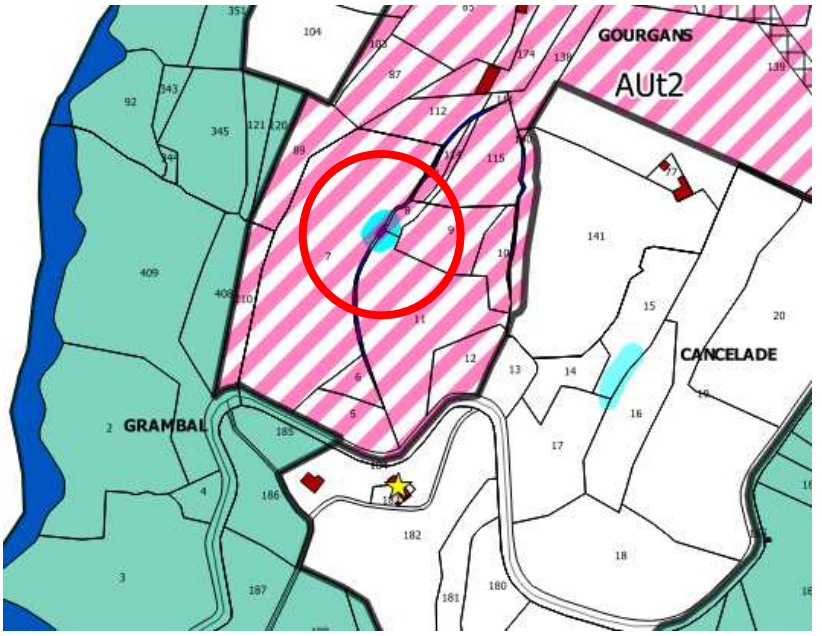




13 - Zone humide de Gourgans

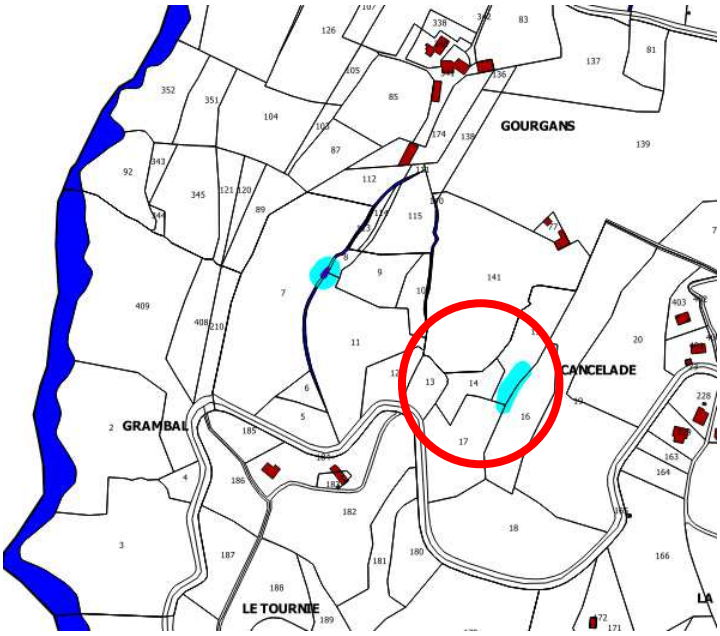
Elle se situe au Sud-Ouest du territoire communal, au sud de la route de St Pierre, proche de la commune de Bessuéjouls.

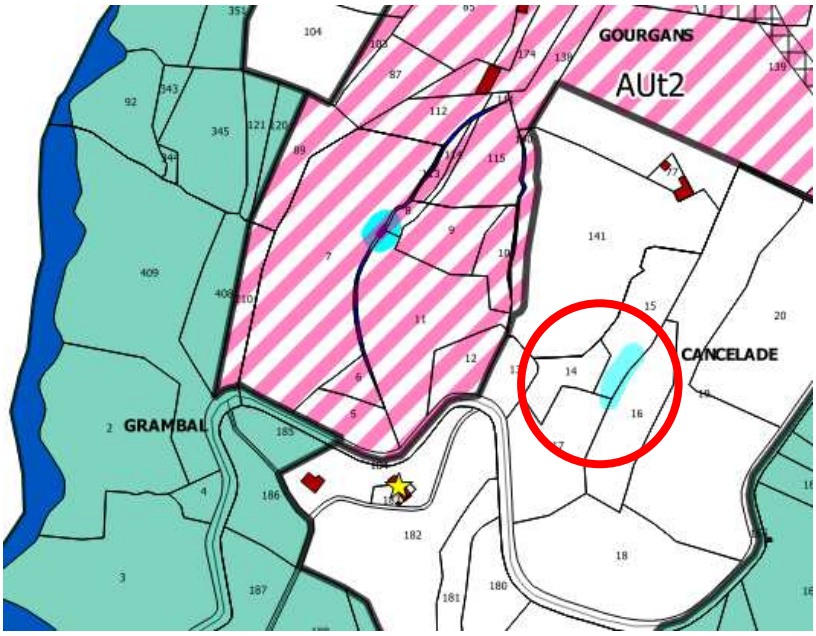


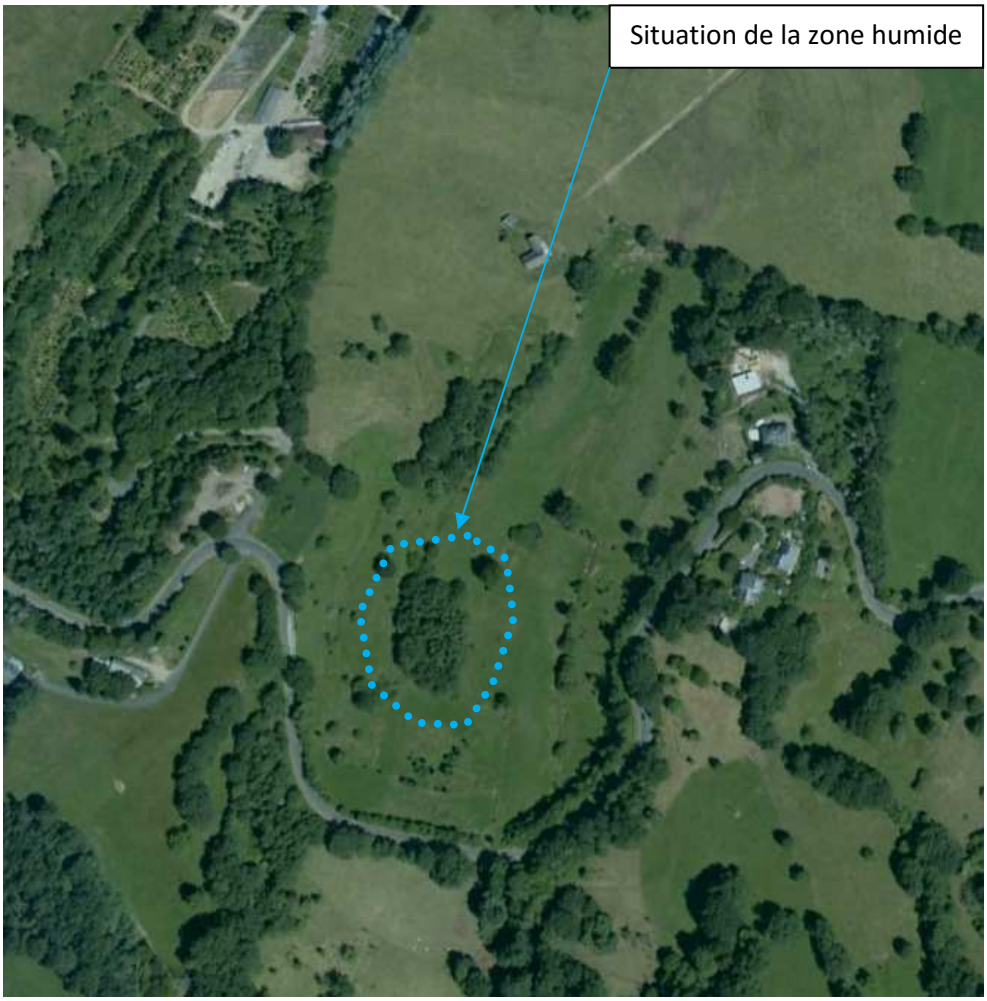


14 - Zone humide de Cancelade

Elle se situe au Sud-Ouest du territoire communal, au sud de la route de St Pierre, proche de la commune de Bessuéjouls.

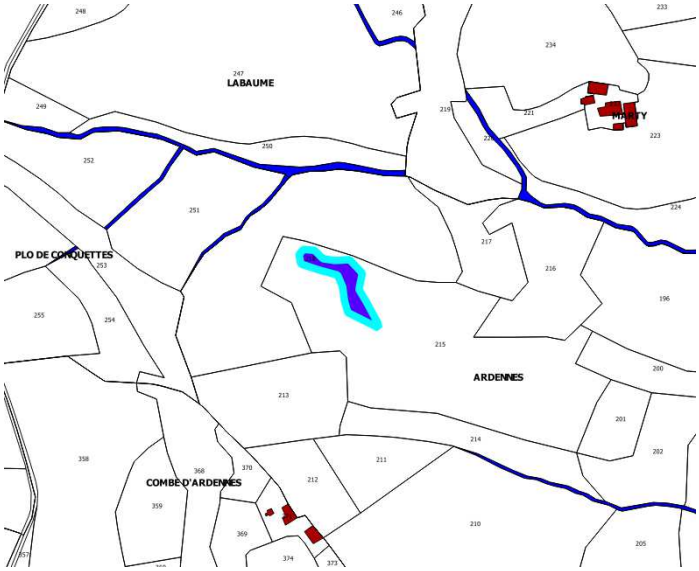


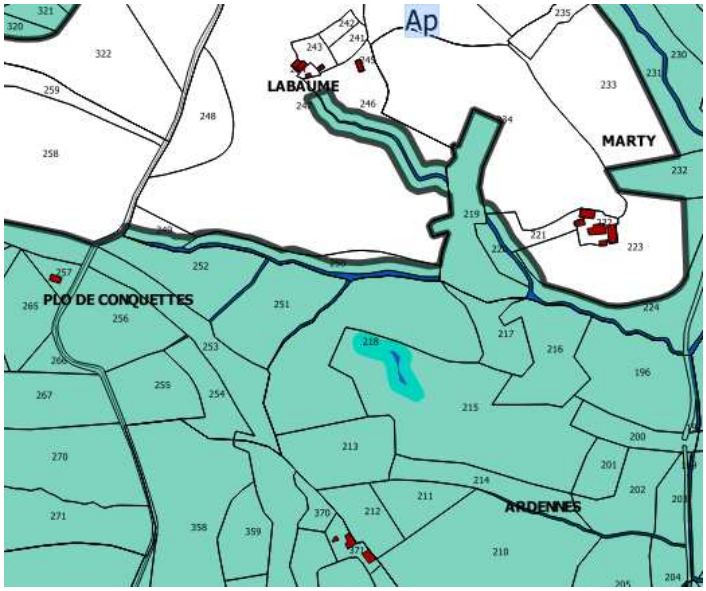


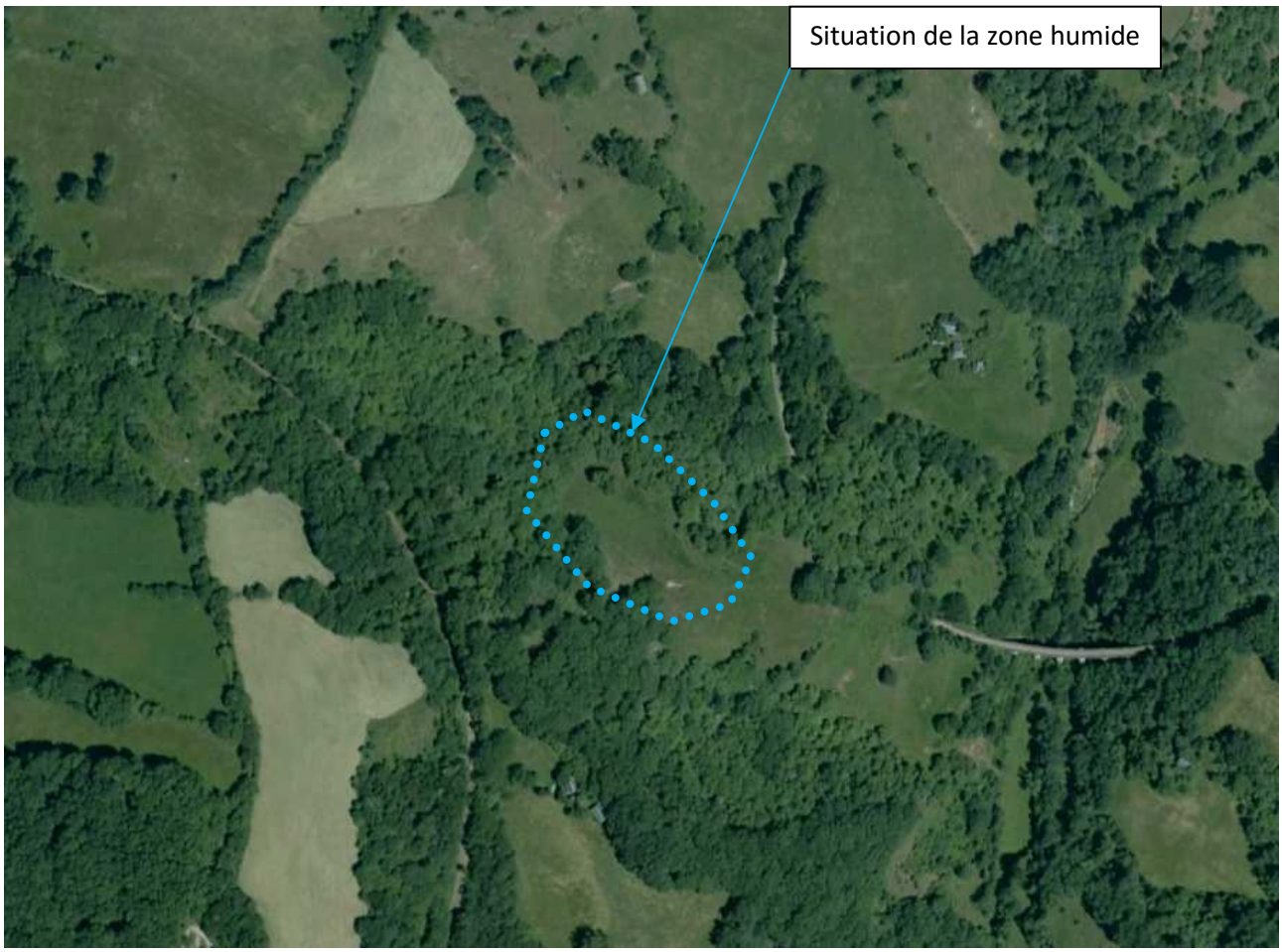


15 - Zone humide des Ardennes

Elle se situe au Sud du bourg vers le centre de la commune.

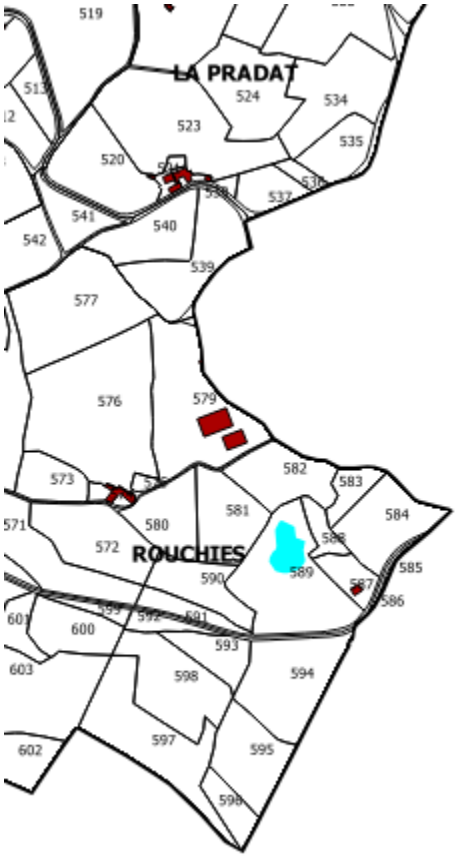


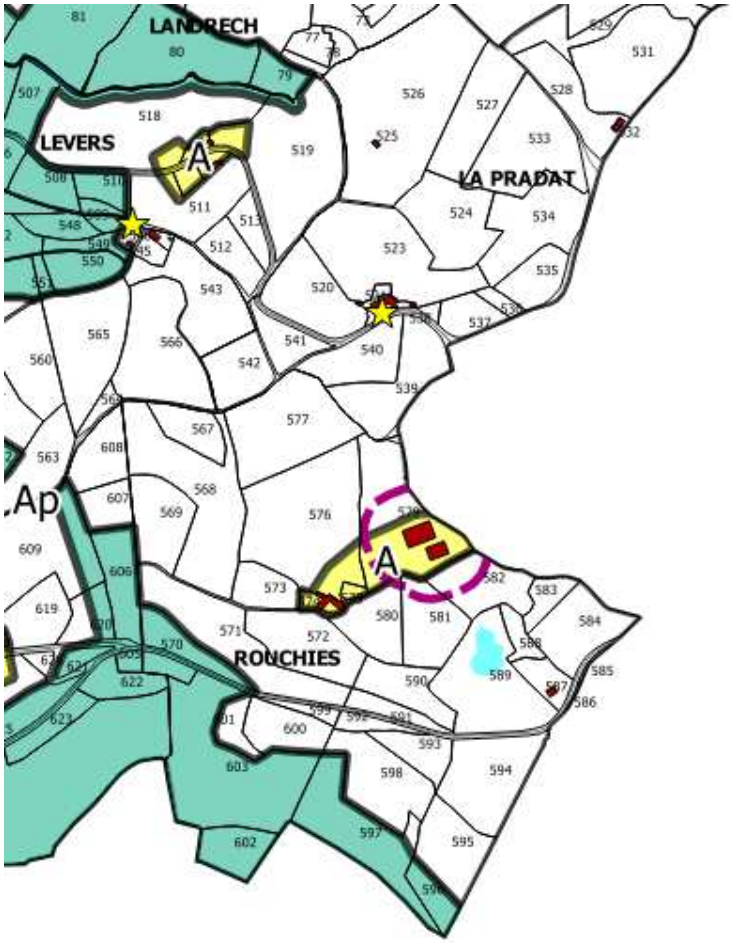




16 - Zone humide de Rouchies

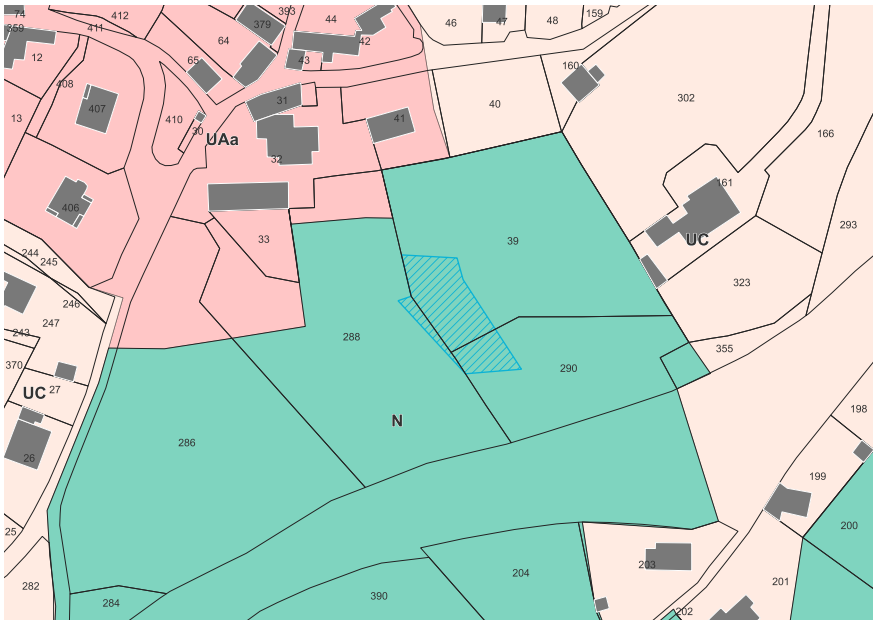
Elle est située au Sud-Est du territoire proche de la limite communale.





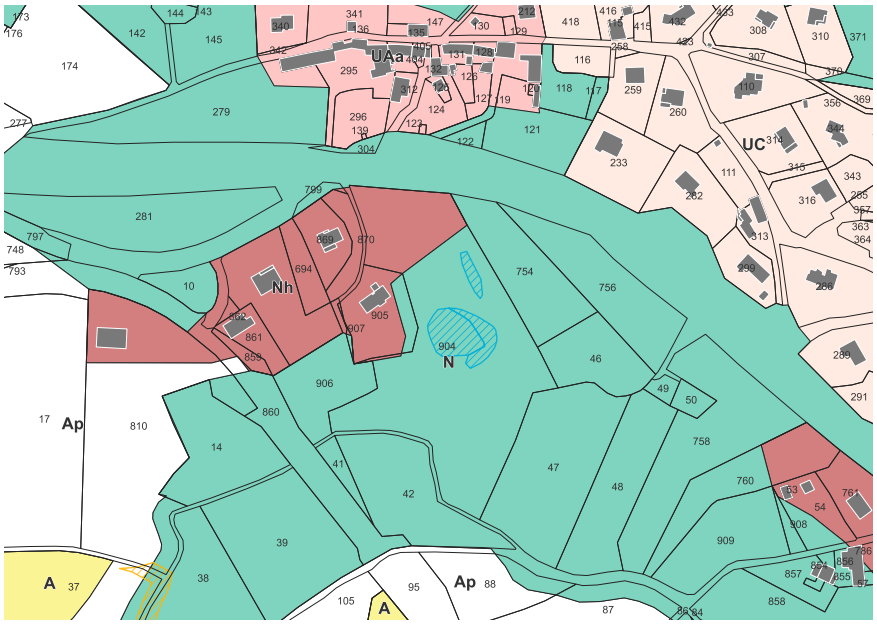
- **17 : Zone humide de Bouquiès**

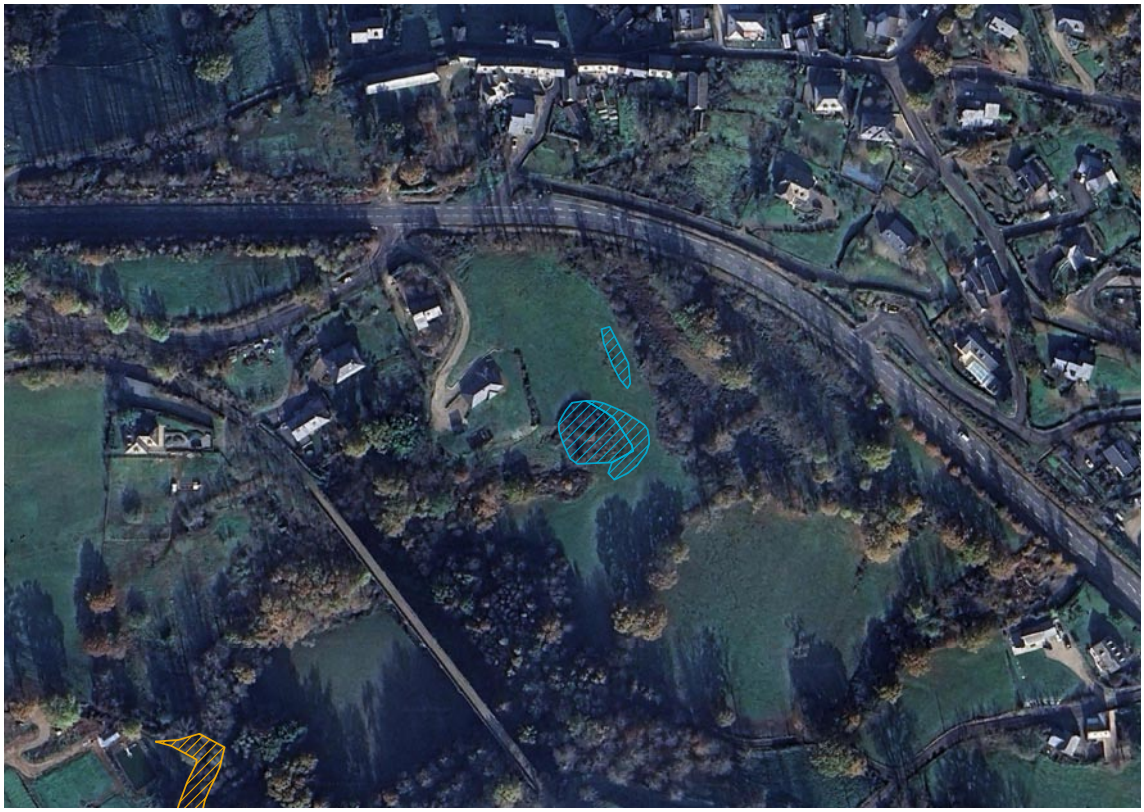
Elle se situe proche de la D920, secteur résidentiel de Bouquiès.



- **18 : Zone humide de Redon**

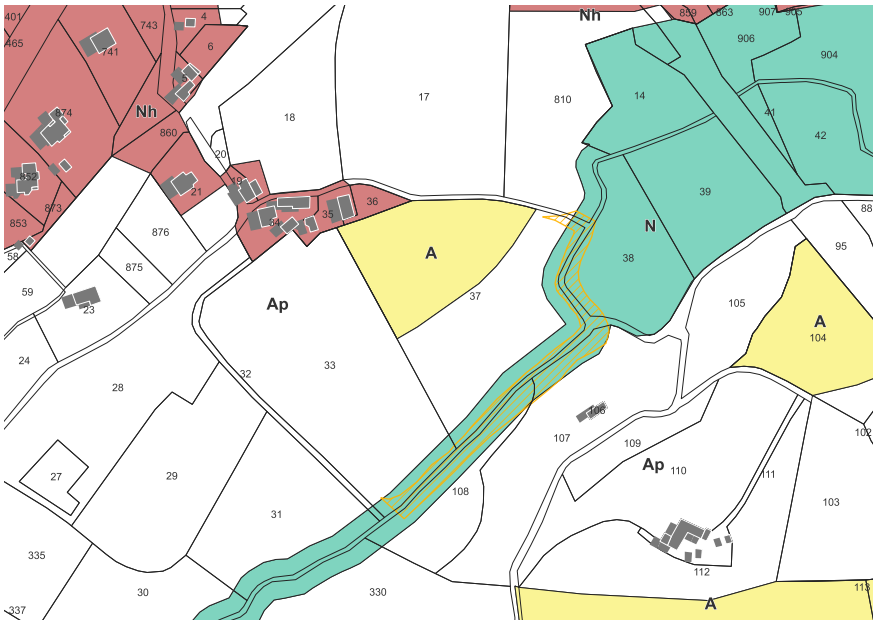
Elle se situe proche de la D920, secteur résidentiel de Redon.

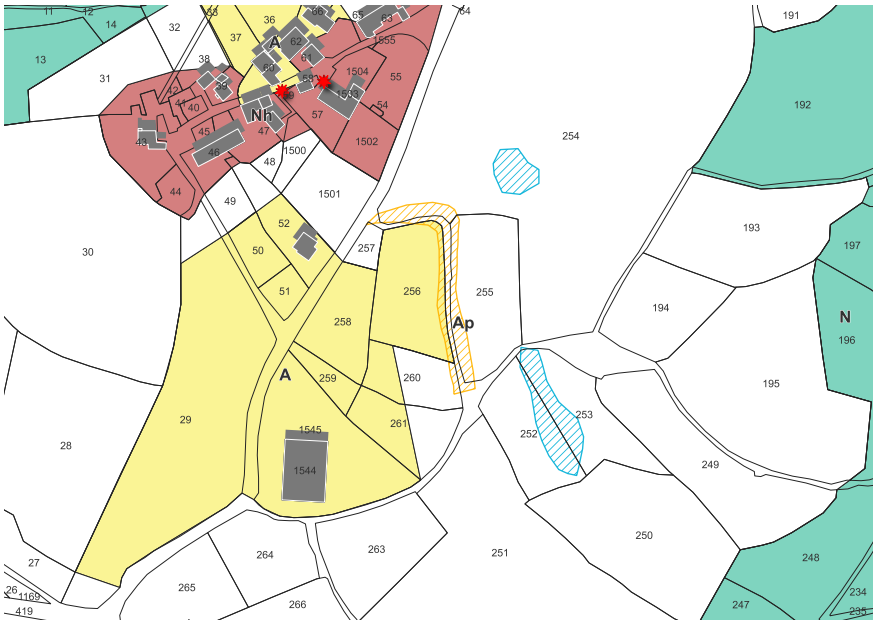




- **19 : Ripisylve de Redon**

Elle se situe proche de la D920,



- **20 : Haie de Lasbinals**

Elle se situe au Sud du village de Lasbinals, en bordure de chemin, à proximité de zones humides déja répertoriés.