



Commune de Laudun - L'Ardoise (Gard) Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Règlement de la partie Ouest Dossier approuvé

NB :

Pour le règlement de la partie Est, voir vignettes 138 et suivantes du présent document PDF.

Pour le règlement applicable dans la zone 2AU de Canet Cordier , voir vignettes 264 et suivantes du présent document PDF.

Modification simplifiée	31.08.2023		25.06.2024	N° 4 bis
Révision partielle Ouest	24.06.2004	18.12.2009	09.06.2011	
Deuxième modification			24.07.2008	
Deuxième révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
Première révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
Première modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	

Table des matières

Table des matières

Titre I – Dispositions applicables aux Zones Urbaines	12
Chapitre I – Zone Ua	12
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	12
Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	12
Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	13
Section II – Conditions de l'Occupation des Sols	14
Article Ua 3 – Accès et Voirie	14
Article Ua 4 – Desserte par les Réseaux.....	15
Article Ua 5 – Caractéristiques des Terrains	16
Article Ua 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	16
Article Ua 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives..	16
Article Ua 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	17
Article Ua 9 – Emprise au Sol	17
Article Ua 10 – Hauteur des Constructions	17
Article Ua 11 – Aspect extérieur des Constructions	17
Article Ua 12 – Stationnement des Véhicules	19
Article Ua 13 – Espaces libres et Plantations	20
Chapitre II – Zone Ufb	21
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	21
Article Ufb 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites	21

Article Ufb 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières	22
Section II – Conditions de l'Occupation des Sols	22
Article Ufb 3 – Accès et Voirie.....	22
Article Ufb 4 – Desserte par les Réseaux.....	24
Article Ufb 5 – Caractéristiques des Terrains	24
Article Ufb 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	25
Article Ufb 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.	25
Article Ufb 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	25
Article Ufb 9 – Emprise au Sol	26
Article Ufb 10 – Hauteur des Constructions.....	26
Article Ufb 11 – Aspect extérieur des Constructions	26
Article Ufb 12 – Stationnement des Véhicules.....	29
Article Ufb 13 – Espaces libres et Plantations.....	29
Chapitre III – Zone Upa.....	31
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	31
Article Upa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	31
Article Upa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	31
Section II - Conditions de l'Occupation des Sols.....	32
Article Upa 3 - Accès et Voirie	32
Article Upa 4 – Desserte par les Réseaux	34
Article Upa 5 – Caractéristiques des Terrains.....	35
Article Upa 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	35

Article Upa 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives	36
Article Upa 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	36
Article Upa 9 – Emprise au Sol.....	36
Article Upa 10 – Hauteur des Constructions	37
Article Upa 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	37
Article Upa 12 – Stationnement des Véhicules	39
Article Upa 13 – Espaces libres et Plantations	40
Titre II – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future	42
Chapitre I – Zone AU et secteur AUa	42
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	42
Article AU 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	42
Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	43
Section II – Conditions de l'Occupation des Sols	44
Article AU 3 – Accès et Voirie	44
Article AU 4 – Desserte par les Réseaux.....	45
Article AU 5 – Caractéristiques des Terrains	46
Article AU 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	47
Article AU 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives .	47
Article AU 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	47
Article AU 9 – Emprise au Sol	48
Article AU 10 – Hauteur des Constructions.....	49
Article AU 11 – Aspect extérieur des Constructions	49
Article AU 12 – Stationnement des Véhicules.....	50

Article AU 13 – Espaces libres et Plantations.....	52
Chapitre II – Zone AUcl et secteur AUcli	53
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	53
Article AUcl 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	53
Article AUcl 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières.....	54
Section II – Conditions de l'Occupation des Sols	55
Article AUcl 3 – Accès et Voirie	55
Article AUcl 4 – Desserte par les Réseaux.....	56
Article AUcl 5 – Caractéristiques des Terrains	57
Article AUcl 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	58
Article AUcl 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives	58
Article AUcl 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	58
Article AUcl 9 – Emprise au Sol	59
Article AUcl 10 – Hauteur des Constructions.....	59
Article AUcl 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	59
Article AUcl 12 – Stationnement des Véhicules.....	61
Article AUcl 13 – Espaces libres et Plantations.....	62
Chapitre III – Zone AUf et secteurs AUfa et AUfe.....	63
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	63
Article AUf 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	63
Article AUf 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières.....	64
Section II - Conditions de l'Occupation des Sols.....	66
Article AUf 3 - Accès et Voirie	66

Article AUf 4 – Desserte par les Réseaux.....	68
Article AUf 5 – Caractéristiques des Terrains	69
Article AUf 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	69
Article AUf 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives	69
Article AUf 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	70
Article AUf 9 – Emprise au Sol	70
Article AUf 10 – Hauteur des Constructions.....	70
Article AUf 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	71
Article AUf 12 – Stationnement des Véhicules.....	72
Article AUf 13 – Espaces libres et Plantations.....	73
Chapitre IV – Zone AUm.....	74
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	74
Article AUm 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites	74
Article AUm 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières	74
Section II – Conditions de l'Occupation des Sols	76
Article AUm 3 – Accès et Voirie	76
Article AUm 4 – Desserte par les Réseaux	77
Article AUm 5 – Caractéristiques des Terrains.....	78
Article AUm 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	78
Article AUm 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives	79
Article AUm 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	79
Article AUm 9 – Emprise au Sol.....	79

Article AUm 10 – Hauteur des Constructions	79
Article AUm 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	80
Article AUm 12 – Stationnement des Véhicules	81
Article AUm 13 – Espaces libres et Plantations	82
Chapitre V – Zone AUpa	83
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	83
Article AUpa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	83
Article AUpa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	84
Section II – Conditions de l'Occupation des Sols	85
Article AUpa 3 – Accès et Voirie	85
Article AUpa 4 – Desserte par les Réseaux.....	86
Article AUpa 5 – Caractéristiques des Terrains	87
Article AUpa 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	88
Article AUpa 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives	88
Article AUpa 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	88
Article AUpa 9 – Emprise au Sol	88
Article AUpa 10 – Hauteur des Constructions.....	89
Article AUpa 11 – Aspect extérieur des Constructions	89
Article AUpa 12 – Stationnement des Véhicules.....	91
Article AUpa 13 – Espaces libres et Plantations.....	93
Chapitre VI – Zone AUt	94
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	94
Article AUt 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	94

Article AUt 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières.....	94
Section II – Conditions de l'Occupation des Sols	96
Article AUt 3 – Accès et Voirie	96
Article AUt 4 – Desserte par les Réseaux	97
Article AUt 5 – Caractéristiques des Terrains	98
Article AUt 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	98
Article AUt 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives	99
Article AUt 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	99
Article AUt 9 - Emprise au Sol	99
Article AUt 10 – Hauteur des Constructions.....	99
Article AUt 11 – Aspect extérieur des Constructions.....	100
Article AUt 12 – Stationnement des Véhicules.....	101
Article AUt 13 – Espaces libres et Plantations.....	103
Chapitre VII – Zone AUep	104
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	104
Article AUep 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites	104
Article AUep 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières	104
Section II – Conditions de l'Occupation des Sols	105
Article AUep 3 – Accès et Voirie.....	105
Article AUep 4 – Desserte par les Réseaux.....	107
Article AUep 5 – Caractéristiques des Terrains	108
Article AUep 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	108
Article AUep 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives	109

Article AUep 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	109
Article AUep 9 – Emprise au Sol	109
Article AUep 10 – Hauteur des Constructions	109
Article AUep 11 – Aspect extérieur des Constructions	110
Article AUep 12 – Stationnement des Véhicules	112
Article AUep 13 – Espaces libres et Plantations	112
Titre III – Dispositions applicables aux Zones Agricoles.....	114
Chapitre I – Zone A	114
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	114
Article A 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites	114
Article A 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières	114
Section II – Conditions de l'Occupation des Sols	116
Article A 3 – Accès et Voirie	116
Article A 4 – Desserte par les Réseaux	118
Article A 5 – Caractéristiques des Terrains	119
Article A 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	120
Article A 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives..	120
Article A 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	120
Article A 9 – Emprise au Sol	120
Article A 10 – Hauteur des Constructions	121
Article A 11 – Aspect extérieur des Constructions	121
Article A 12 – Stationnement des Véhicules	123
Article A 13 – Espaces libres et Plantations	123

Chapitre II – Zone Ap	124
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	124
Article Ap 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites	124
Article Ap 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières	124
Section II – Conditions de l'Occupation des Sols	125
Article Ap 3 – Accès et Voirie	125
Article Ap 4 – Desserte par les Réseaux.....	126
Article Ap 5 – Caractéristiques des Terrains	128
Article Ap 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	128
Article Ap 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives	128
Article Ap 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	128
Article Ap 9 – Emprise au Sol	128
Article Ap 10 – Hauteur des Constructions.....	129
Article Ap 11 – Aspect extérieur des Constructions	129
Article Ap 12 – Stationnement des Véhicules.....	129
Article Ap 13 – Espaces libres et Plantations.....	129
Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Naturelles.....	130
Chapitre I – Zone N, NI et Nm.....	130
Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	130
Article N 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites	130
Article N 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières	130
Section II – Conditions de l'Occupation des Sols	132
Article N 3 – Accès et Voirie	132

Article N 4 – Desserte par les Réseaux	133
Article N 5 – Caractéristiques des Terrains	135
Article N 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	135
Article N 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives ..	135
Article N 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	135
Article N 9 – Emprise au Sol	136
Article N 10 – Hauteur des Constructions	136
Article N 11 – Aspect extérieur des Constructions	136
Article N 12 – Stationnement des Véhicules	137
Article N 13 – Espaces libres et Plantations	137

Titre I – Dispositions applicables aux Zones Urbaines

Chapitre I – Zone Ua

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement le terrain.

Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis :

- les installations et travaux divers, compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures. Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité publique, est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ua 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Ua 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article Ua 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article Ua 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

Article Ua 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article Ua 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Ua 9 – Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Ua 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à la moyenne des hauteurs des immeubles existants voisins.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

Article Ua 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Toiture :

L'architecture traditionnelle du pays utilise exclusivement la tuile ronde de terre cuite dite «tuile canal». Une construction ancienne doit, dans tous les cas, conserver ce mode de couverture. En construction neuve, ou en reprise d'une toiture en tôle ou en tuiles mécaniques, on pourra utiliser une tuile romane de grand module.

Les égouts de toiture sont le plus souvent constitués soit d'une corniche en pierre, soit d'une génoise, soit de chevrons débordant. Ces éléments doivent être soigneusement conservés. Le débord de toiture sur chevrons ne doit pas être raccourci. L'adjonction d'isolations sous toiture ne doit pas conduire à des surélévations empêchant un bon raccord avec la génoise ou la corniche existante. Les solins doivent être exécutées suivant la technique traditionnelle demi-tuiles encastrées dans le mur, ou bardelis. Les dispositifs d'étanchéité de type papiers goudronnés ou autres matériaux souples sont interdits. Les souches de cheminées doivent rester simples et s'inspirer des modèles existants.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en oeuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers, en moellons ou en pierres de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants sont destinées à être et à rester enduites.

Le traitement des enduits doit respecter les caractéristiques traditionnelles qui font sa qualité : composition, couleur, finition.

Sous-œuvre :

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées. Les portes de garage doivent, dans toute la mesure du possible, s'inspirer des entrées charretières anciennes. Les menuiseries métalliques sont à éviter.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Article Ua 12 – Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article Ua 13 – Espaces libres et Plantations

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Chapitre II – Zone Ufb

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ufb 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol mentionnées ci-dessous :

- les bâtiments agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) incompatibles avec la vie urbaine ou les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risques naturels d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article Ufb 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiment est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ufb 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Ufb 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrains ou encastrés).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article Ufb 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article Ufb 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Les constructions annexes (garages, abris de jardin) ne peuvent pas être implantées dans l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal.

Article Ufb 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article Ufb 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les bâtiments annexes doivent être contigus à l'un des bâtiments principaux.

Article Ufb 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments doit être comprise entre 40 % et 60 % de la surface d'une propriété.

Article Ufb 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article Ufb 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Toiture :

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %.

Les toitures terrasses sont autorisées à la double condition que l'environnement architectural le permette, c'est à dire que le projet s'insère dans l'environnement bâti existant et que la toiture soit composée de matériaux renouvelables ou de matériaux permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R.111-23 du code de l'Urbanisme. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les souches de cheminée doivent être enduites et étudiées avec soin dans leur proportion et dans leur situation. Les couronnements devront être en harmonie avec les souches par leur volume et leur couleur.

Le matériau de couverture en rampant est la tuile canal de terre cuite. En surface plane, il est obligatoirement en matériau de teinte naturelle, teinté dans la masse, teinte harmonisée avec la couleur des toitures en tuile traditionnelles.

Les parties de toiture en rampant doivent couvrir au moins deux tiers de l'emprise bâtie. Les garde-corps doivent être pleins, en continuité des façades et de même apparence que celles-ci.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Façade :

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

La hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot.

Sous-oeuvre :

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être au moins camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôtures ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs existants dans la rue. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent être identiques aux façades des bâtiments qui les prolongent. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les grillages nus sont interdits. Les grillages doublés d'une haie végétale sont autorisés si la haie est située du côté de la voie publique. Les appareillages en pierre ou en fer sont autorisés. La hauteur des clôtures doit être harmonisée avec l'existant environnant.

Article Ufb 12 – Stationnement des Véhicules

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. En sus, 1 place visiteur doit être ajoutée par tranche de 4 logements réalisés.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Les places de stationnements existantes doivent être conservées.

Article Ufb 13 – Espaces libres et Plantations

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, accès, cheminements, équipements et plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Toutes les formes de clôtures autorisées doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de clôtures ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs de clôture existants dans la rue. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent être identiques aux façades des bâtiments qui les prolongent.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées d'une haie végétale implantée du côté de la voie publique et taillée. Leur hauteur adulte est d'au moins deux mètres en limite sur voie, et d'au plus deux mètres en limite séparative.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Chapitre III – Zone Upa

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Upa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent m² ou d'une profondeur de plus de deux mètres, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article Upa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- toutes constructions compatibles avec l'usage d'habitation ;
- les installations et travaux divers, compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures. Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Upa 3 - Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage,

aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Upa 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices s, i ou j, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de vingt-quatre heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article Upa 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article Upa 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments principaux ou des ensembles bâtiments principaux et annexes accolées est en retrait d'au moins trois mètres de l'emprise de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont autorisées jusqu'à un mètre du nu le plus avancé de la façade.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Des constructions annexes indépendantes peuvent être implantées dans l'espace compris entre le bâtiment principal, ou l'ensemble constitué par le bâtiment principal et une ou des annexes accolées, et les limites de voirie et d'emprises publiques, lorsque cet espace mesure plus de quatre mètres de large.

Article Upa 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments principaux doivent être implantés avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) doivent être implantées en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Article Upa 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementé.

Article Upa 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 50 % de sa surface.

Article Upa 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à dix mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article Upa 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %. Les toitures terrasses sont autorisées à la double condition que l'environnement architectural le permette, c'est à dire que le projet s'insère dans l'environnement bâti existant et que la toiture soit composée de matériaux renouvelables ou de matériaux permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R.111-23 du code de l'Urbanisme. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les souches de cheminée doivent être enduites et étudiées avec soin dans leur proportion et dans leur situation.

Les couronnements devront être en harmonie avec les souches par leur volume et leur couleur.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article Upa 12 – Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 2 places par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 100 mètres carrés, 3 places au-delà.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Les places de stationnements existantes doivent être conservées.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article Upa 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Toutes les formes de clôtures autorisées doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les clôtures ne peuvent dépasser deux mètres en hauteur, comptés à partir du fond le plus haut. Elles peuvent être réalisées en dur, enduit sur les deux faces, en panneaux grillagés rigides ou dans un assemblage des deux, ou en totalité végétales. Les grillages souples et les fils de fer barbelés sont interdits.

La haie végétale peut être discontinue. Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

L'entretien des arbres de haut jet doit être régulier de façon à respecter une distance minimale de cinq mètres entre les houppiers de la propriété et ceux de la propriété voisine.

Titre II – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future

Chapitre I – Zone AU et secteur AUa

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AU 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...), sauf dans le secteur AUa ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en espace boisé classé, le défrichement est interdit.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des règles particulières aux secteurs AUa :

- les constructions à usage :
 - d'habitation, et leurs annexes,
 - hôtelier,
 - d'équipement public,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureau,
 - de services (clinique, maison de retraite, etc...),
- agricole (excepté les élevages autres que domestiques), seulement réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (Z.A.C., plan d'ensemble, approuvé par l'autorité compétente), ou après modification du P.L.U. ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures. Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments est soumise à autorisation.

Sont, en outre, soumis à autorisation :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité ;

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit.

Dans le secteur AUa, seuls sont autorisés les ouvrages d'assainissement public et de gestion des déchets et leurs ouvrages annexes.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AU 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des

constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AU 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article AU 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AU 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de trois mètres de la voie publique. Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AU 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments principaux doivent être implantés avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) doivent être implantées en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Article AU 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementé.

Article AU 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AU 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à dix mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AU 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. **Façade :**

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AU 12 – Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
-
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : trois places par logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Les places de stationnement existantes doivent être conservées.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation.

Article AU 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

Chapitre II – Zone AUcl et secteur AUcli

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUcl 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUcl 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

En secteur AUcli, toute extension ou tout changement de destination allant dans le sens d'une aggravation du risque est interdit.

En secteur AUcli, sont interdits les affouillements de plus de un mètre, de même que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Article AUcl 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés l'extension mesurée du bâti existant sans changement de destination et le changement de destination à l'intérieur du volume du bâti existant :

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures. Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUcl 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUcl 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes, si la distribution publique est présente à moins de cent mètres.

L'alimentation en eau potable privée est tolérée si les règles sanitaires sont respectées.

Eaux usées :

L'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de quinze mètres des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article AUcl 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUcl 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUcl 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments principaux doivent être implantés avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) doivent être implantées en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Article AUcl 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementé.

Article AUcl 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AUcl 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à dix mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AUcl 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUcl 12 – Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Les places de stationnement existantes doivent être conservées.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres

du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article AUcl 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Toutes les formes de clôtures autorisées doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les clôtures ne peuvent dépasser deux mètres en hauteur, comptés à partir du fond le plus haut. Elles peuvent être réalisées en dur, enduit sur les deux faces, en panneaux grillagés rigides ou dans un assemblage des deux , ou en totalité végétales. Les grillages souples et les fils de fer barbelés sont interdits.

La haie végétale peut être discontinue lorsque la clôture ne comprend pas d'autres matériaux. Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Lorsque la clôture est établie en contrebas de la voie publique, elle comprend obligatoirement une partie basse maçonnée, atteignant ou dépassant la cote maximale de l'emprise publique mesurée au droit de la clôture. Un écran végétal peut être implanté entre le mur et la voie publique dans les limites de la propriété. Il peut être réalisé à l'aide d'un végétal grimpant, ou par une haie constituée obligatoirement d'essences variées et non allergisantes.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

Chapitre III – Zone AUf et secteurs AUfa et AUfe

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUf 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUf 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- le stationnement des caravanes ; – les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières.
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de deux mètres, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, sont interdits les affouillements de plus d'un mètre, de même que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Article AUf 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des règles particulières aux secteurs AUfa et aux secteurs de présence de déchets industriels et domestiques :

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- l'extension des bâtiments agricoles (à l'exception des élevages autres que domestiques) ;
- les clôtures. Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les zones de risques technologiques dus à la présence de déchets industriels ou domestiques : dans ces secteurs, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une décontamination complète du site ;
- les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

La halte pour les gens du voyage disposée par la réglementation peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Dans la zone AUf, seules sont autorisées :

- l'extension et l'aménagement des constructions et occupations du sol existantes, à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - commercial,
 - de services,
 - d'habitation, seulement si elles sont directement nécessaires au fonctionnement des activités de la zone (surveillance, gardiennage...), totalement incluses dans les bâtiments à destination d'activités et d'une surface de plancher inférieure à cent mètres carrés ;
- les constructions et installations pour l'exploitation des voies ferrées ;
- les constructions et installations nouvelles, seulement dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté conformes au caractère d'activité de la zone.

Dans le secteur AUfa, seules sont autorisées, seulement après ouverture à l'urbanisation, soit par modification du PLU, soit par création d'une Zone d'Aménagement Concertée à l'initiative de la commune ou de l'un de ses établissements publics de coopération ou structures syndicales, les constructions et occupations du sol à usage :

- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- de services,
- d'habitation, seulement si elles sont directement nécessaires au fonctionnement des activités de la zone (surveillance, gardiennage...),

totalement incluses dans les bâtiments à destination d'activités et d'une Surface de plancher inférieure à 100 mètres carrés ;

Les utilisations et occupation du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation. En absence de Plan de Prévention des Risques, une étude hydraulique doit justifier le projet.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUf 3 - Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de 5,50 mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins vingt cinq mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à trois mètres du bord de la voie.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUf 4 – Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AUf 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUf 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée à 10 mètres, au moins, des voies et emprises publiques.

Article AUf 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUf 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Si les constructions ne sont pas accolées, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUf 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée de tous les bâtiments d'une même propriété ne peut excéder deux tiers de la surface totale de la propriété.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 75 % de sa surface.

Article AUf 10 – Hauteur des Constructions

A l'exception des cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels, la hauteur des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ci-après :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ($H = 2L$) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé de la voie ($H = L'$) ;
- la hauteur de 12 mètres pour les immeubles de bureaux ($H = 12$ m pour les bureaux);
- la hauteur de 20 mètres pour les bâtiments industriels ($H = 20$ m pour les bâtiments industriels).

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AUf 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUf 12 – Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Les places de stationnement existantes doivent être conservées.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation.

Article AUF 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

En outre, l'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

Chapitre IV – Zone AUm

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUm 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUm 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AUm 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées les utilisations et occupations du sol destinées à l'activité militaire, telles que :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;
- les constructions à usage :
 - d'habitation, et leurs annexes,
 - d'équipement public,
 - de bureau,
 - de services (clinique, maison de retraite, etc...) ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures. Les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;

– ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUm 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de 5,50 mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUm 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article AUm 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUm 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUm 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments principaux doivent être implantés avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) doivent être implantées en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Article AUm 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article AUm 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AUm 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à dix mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AUm 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs

et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUm 12 – Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;

- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Les places de stationnement existantes doivent être conservées.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation.

Article AUm 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Chapitre V – Zone AUpa

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUpa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUpa 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de deux mètres, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AUpa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;
- les installations et travaux divers, compatibles avec la vie urbaine.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUpa 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain. Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins vingt cinq mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à trois mètres du bord de la voie.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUpa 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement autonome est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Il doit alors être conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné. Le dispositif de rejet des eaux traitées, adapté à la charge polluante et aux capacités d'épuration du sol, devra respecter les distances d'éloignement qui lui sont propres.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article AUpa 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementée.

Article AUpa 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUpa 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments principaux doivent être implantés avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) doivent être implantées en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Article AUpa 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les bâtiments annexes peuvent être accolés entre eux et au bâtiment principal. Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, elles doivent être séparées d'une distance minimale de quatre mètres.

Article AUpa 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 50 % de sa surface.

Article AUpa 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à dix mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AUpa 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Toiture :

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %. Les toitures terrasses sont autorisées à la double condition que l'environnement architectural le permette, c'est à dire que le projet s'insère dans l'environnement bâti existant et que la toiture soit composée de matériaux renouvelables ou de matériaux permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R.111-23 du code de l'Urbanisme. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les souches de cheminée doivent être enduites et étudiées avec soin dans leur proportion et dans leur situation.

Les couronnements devront être en harmonie avec les souches par leur volume et leur couleur.

Le matériau de couverture en rampant doit avoir l'aspect de la tuile canal de terre cuite. En surface plane, il est obligatoirement teinté dans la masse, teinte harmonisée avec la couleur des toitures en tuiles traditionnelles.

Les parties de toiture en rampant doivent couvrir au moins deux tiers de l'emprise bâtie. Les garde-corps doivent être pleins, en continuité des façades et de même apparence que celles-ci.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les câbles apparents et les canalisations, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits en façade. Les antennes sont autorisées à condition d'être établies en discrétion.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUpa 12 – Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 2 places par logement de surface inférieure ou égale à 100 mètres carrés de surface de plancher, 3 places au-delà.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Les places de stationnement existantes doivent être conservées.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article AUpa 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Toutes les formes de clôtures autorisées doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les clôtures ne peuvent dépasser deux mètres en hauteur, comptés à partir du fond le plus haut. Elles peuvent être réalisées en dur, enduit sur les deux faces, en panneaux grillagés rigides ou dans un assemblage des deux, ou en totalité végétales. Les grillages souples et les fils de fer barbelés sont interdits.

La haie végétale peut être discontinue. Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Lorsque le mur est établi en contrebas de la voie publique, il comprend obligatoirement une partie basse maçonnée, atteignant ou dépassant la cote maximale de l'emprise publique mesurée face à la clôture.

Tous les appareillages peuvent être doublés par un végétal grimpant ou par une haie vive ne dépassant pas la hauteur de deux mètres cinquante, constituée obligatoirement d'essences variées et non allergisantes. La partie végétale ne doit pas empiéter sur l'espace public.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

L'entretien des arbres de haut jet doit être régulier de façon à respecter une distance minimale de cinq mètres entre les houppiers de la propriété et ceux de la propriété voisine.

Chapitre VI – Zone AUt

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUt 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUt 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- les bâtiments agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AUt 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions et occupations du sol existantes, sans changement de destination ;

- les constructions et installations à usage socio-culturel, sportif, touristique et de loisirs, y compris les établissements d'enseignement, les campings, les habitations légères de loisirs en opérations groupées, à l'exclusion des activités nuisantes ;
- les constructions et installations destinées à un équipement public ;
- les constructions et installations nouvelles, dont, éventuellement, les habitations légères de loisirs, dans le cadre de zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation conforme au caractère de la zone ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ; – les aires de jeux et de sports.

Les clôtures : les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Dans l'ensemble de la zone, la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;

– ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUt 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de 5,50 mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à 3 mètres du bord de la voie.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUt 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les recevoir.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article AUt 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUt 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUt 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUt 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Si les constructions ne sont pas accolées, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUt 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée de tous les bâtiments d'une même propriété ne peut excéder un tiers de la surface totale de la propriété.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 50 % de sa surface.

Article AUt 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ciaprès :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ($H = 2L$) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé de la voie ($H = L'$) ;
- la hauteur de 8 mètres pour les immeubles comprenant des logements ou/et des bureaux ($H = 8\text{ m}$);
- la hauteur de 15 mètres pour les bâtiments de type halles de sports, piscines couvertes, manèges équestres, etc... ($H = 15\text{ m}$).

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AUt 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUt 12 – Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Les aires de stationnement doivent être soit perméables avec une perméabilité équivalente à celle d'un sol normalement végétalisé (végétation sur grille, dallage poreux...), soit imperméabilisé muni d'un système de collecte et d'infiltration des eaux pluviales conforme aux dispositions de l'article AUt 2 ci-dessus.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Les places de stationnement existantes doivent être conservées.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation.

Article AUt 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

En outre, l'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

Chapitre VII – Zone AUep

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUep 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUep2 ci-dessous.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AUep 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions et occupations du sol existantes, sans changement de destination ;
- les constructions et installations à usage socio-culturel, sportif, touristique et de loisirs, à l'exclusion des activités nuisantes ;
- les aires de jeux et de sports ;
- la halte pour les gens du voyage disposée par la réglementation peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la

présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Dans l'ensemble de la zone, la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUep 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de 5,50 mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain. Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins vingt-cinq mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à trois mètres du bord de la voie.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

Lorsque les voies d'accès sont inexistantes et doivent être créées, leur largeur d'emprise est de sept mètres, au minimum, pour une voie à double sens et de quatre mètres, au minimum, pour une voie à sens unique.

Article AUep 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'assainissement autonome est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Il doit alors être conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné. Le dispositif de rejet des eaux traitées, adapté à la charge polluante et aux capacités d'épuration du sol, devra respecter les distances d'éloignement qui lui sont propres.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel apte à les prendre en charge.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Article AUep 5 – Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUep 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Article AUep 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Un espace libre de quatre mètres entre le bâtiment et la clôture est exigé. La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Article AUep 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Sur une même propriété, les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance d'au moins quatre mètres.

Article AUep 9 – Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AUep 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à sept mètres cinquante.

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article AUep 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'activité, les panneaux indicateurs sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Toiture :

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %. Les toitures terrasses sont autorisées à la double condition que l'environnement architectural le permette, c'est à dire que le projet s'insère dans l'environnement bâti existant et que la toiture soit composée de matériaux renouvelables ou de matériaux permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La

liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R.111-23 du code de l'Urbanisme. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant

Les souches de cheminée doivent être enduites et étudiées avec soin dans leur proportion et dans leur situation.

Les couronnements devront être en harmonie avec les souches par leur volume et leur couleur.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

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

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Article AUep 12 – Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article AUep 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

En outre, l'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits. Les aires de stockage de tout matériau, les citernes, doivent être camouflés.

Admises dans le cas de nécessité de protection justifiée, les clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres et doivent être constituées d'un grillage rigide monté sur poteaux ou d'une haie végétale.

Les clôtures sont obligatoirement implantées avec un recul d'un mètre par rapport à la limite avec le domaine public et doublées d'une haie végétale, obligatoirement continue, implantée du côté de la voie publique. Lors la haie végétale constitue le seul mode de clôture marquant la limite, elle peut être discontinue.

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

La haie végétale est également obligatoire en limite séparative. Elle peut être discontinue s'il n'y a pas de clôture. Elles sont obligatoirement constituées d'essences différentes, variées et non allergisantes.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de deux arbres de haut jet.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Titre III – Dispositions applicables aux Zones Agricoles

Chapitre I – Zone A

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article A 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-dessous.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, les affouillements de plus d'un mètre sont interdits ainsi que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Article A 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf en secteurs Ai :

- les constructions et installations agricoles à destination de stockage des intrants ou des récoltes, d'abri des matériels, des cheptels ;

- l'habitation du chef d'exploitation et des personnels permanents de l'exploitation si la présence humaine est nécessaire sur place (élevage, contrôle de procès tels que vinifications ou stockages en frais sous température ou atmosphère contrôlées...), si les divers bâtiments d'exploitations sont groupés, s'ils n'ont qu'un seul accès commun à partager avec le ou les logements et si la distance entre les autres bâtiments d'exploitation et le ou les logements projetés est inférieure à vingt mètres ;
- les serres de production, à condition qu'elle soient exclusivement destinées à la production végétale. En cas de cessation de l'activité de production végétale, elles doivent être démontées ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;
- les équipements publics ;
- l'édification d'ouvrages nécessaire au transport et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, eau brute, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques).
- les déchetteries, centres de collectes d'ordures ménagères.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage sont soumis à autorisation.

Est soumise à déclaration préalable l'édification de clôtures fixes.

Dans le secteur Ai, aucune construction n'est admise. Les autres installations doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation en vigueur. À défaut de Plan de Prévention des Risques, le projet doit être justifié. Il ne doit pas accroître la vulnérabilité ni le risque pour autrui.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article A 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux

exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur les voies nationales (RN 580) et sur les RD 9 et 6086.

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article A 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes. Pour l'extension des constructions existantes, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, quand il existe.

L'assainissement autonome est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Il doit alors être conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné. Le dispositif de rejet des eaux traitées, adapté à la charge polluante et aux capacités d'épuration du sol, devra respecter les distances d'éloignement qui lui sont propres.

L'extension de constructions existantes peut être autorisée avec assainissement autonome, sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers un exutoire naturel apte à les prendre en charge.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des

eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou à défaut, d'un stock d'eau sur place de contenance égale à un mètre cube par chaque dix mètres carrés de surface construite.

Article A 5 – Caractéristiques des Terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article A 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indications contraires, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins huit mètres des voies et chemins publics et privés ouverts à la circulation.

Article A 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, double de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à cinq mètres.

Article A 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article A 9 – Emprise au Sol

Non réglementée.

Article A 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à dix mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à douze mètres au faîtage.

Article A 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs des bâtiments et les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Les clôtures ne peuvent dépasser deux mètres en hauteur, comptés à partir du fond le plus haut. Elles peuvent être réalisées en dur, enduit sur les deux faces, en panneaux grillagés rigides ou dans un assemblage des deux, ou en totalité végétales. Les grillages souples et les fils de fer barbelés sont interdits.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.

Article A 12 – Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article A 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Toutes les formes de clôtures autorisées doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

La haie végétale peut être discontinue. Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Chapitre II – Zone Ap

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ap 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-dessous.

Sont interdites toutes nouvelles constructions.

Article Ap 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

Dans les secteurs concernés, s'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles qui sont prises sur le fondement des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique, est soumise à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage sont soumis à autorisation.

Est soumis à déclaration préalable l'édification de clôtures fixes.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ap 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur les voies nationales (RN 580) et sur la RD 121.

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités

d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Ap 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes. Pour l'extension des constructions existantes, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'extension de constructions existantes peut être autorisée avec assainissement autonome, sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours.

Article Ap 5 – Caractéristiques des Terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article Ap 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sans objet, tenant le fait qu'aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Article Ap 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Sans objet, tenant le fait qu'aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Article Ap 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Sans objet.

Article Ap 9 – Emprise au Sol

Non réglementé.

Article Ap 10 – Hauteur des Constructions

Sans objet.

Article Ap 11 – Aspect extérieur des Constructions

Sans objet.

Article Ap 12 – Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article Ap 13 – Espaces libres et Plantations

Toute opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Naturelles

Chapitre I – Zone N, NI et Nm

Section I – Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article N 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-dessous.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Sont interdites toutes les nouvelles constructions. Sont également interdits les équipements et installations destinés au stockage, traitement et enfouissement de déchets.

Article N 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les équipements publics d'infrastructure, soit nécessaire à la zone N, soit impossible à implanter dans les autres zones de la commune ;
- les fouilles et les travaux de mise en valeur du patrimoine archéologique, historique et artistique ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Dans le secteur NI, seules sont admises les constructions nécessaires à des activités de loisirs de plein air telles que douches, vestiaires, toilettes, paddocks, carrière équestre, etc...

Dans le secteur Nm, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à l'activité militaire.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage sont soumis à autorisation.

Est soumis à déclaration préalable l'édification de clôtures fixes.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II – Conditions de l'Occupation des Sols

Article N 3 – Accès et Voirie

Tout terrain non desservi par la voirie publique ou une voie privée à usage collectif est réputé inconstructible, sauf lorsque son propriétaire peut justifier d'un passage, aménagé sur le ou les fonds voisins, d'une largeur minimale de quatre mètres et assurant la desserte permanente dudit terrain depuis la voirie publique.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations existantes et projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur les voies nationales (RN 580) et sur les RD 9 et 6086.

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations existantes et/ou projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à cinq mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N 4 – Desserte par les Réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes. Pour l'extension des constructions existantes, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'extension de constructions existantes peut être autorisée avec assainissement autonome, sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, sinon vers un exutoire naturel apte à les prendre en charge.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité et connectée au réseau téléphonique. L'alimentation électrique autonome est possible.

Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou à défaut, d'un stock d'eau sur place de contenance égale à un mètre cube par chaque dix mètres carrés de surface construite.

Article N 5 – Caractéristiques des Terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire, s'il y a lieu, aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article N 6 – Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indications contraires, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins huit mètres des voies et chemins publics et privés ouverts à la circulation.

Article N 7 – Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, double de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à dix mètres.

Article N 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article N 9 – Emprise au Sol

Non réglementée.

Article N 10 – Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est limitée à six mètres cinquante.

Article N 11 – Aspect extérieur des Constructions

Général :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toiture :

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façade :

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent

respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Sous-œuvre :

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés. Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs des bâtiments et les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.

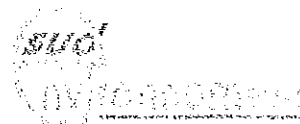
Article N 12 – Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article N 13 – Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.



Commune de Laudun-L'Ardoise

(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD
Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement

Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	

Sud Environnement
Études, Conseils et Expertises en Environnement et Urbanisme
30440 Saint-Laurent-le-Minier
Courriel : Contact@Sud-Environnement.com





Zone U9ud
Mairie de Laudun-L'Ardoise



Commune de Laudun-L'Ardoise (Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	



Chapitre I - Zone Ua

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article Ua 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;

- les constructions à usage :

- d'habitation, et leurs annexes,
- hôtelier,
- d'équipement public,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureau,
- de services (clinique, maison de retraite, etc...),
- agricole (excepté les élevages autres que domestiques),

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) ;

- l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- l'extension des bâtiments agricoles (à l'exception des élevages autres que domestiques) ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est, en outre, soumise à autorisation au titre du Code l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité publique.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ua 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un

dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiétement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Ua 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article Ua 5 - Caractéristiques des Terrains

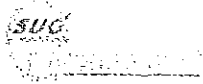
Non réglementées.

Article Ua 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;



- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

Article Ua 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article Ua 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Ua 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Ua 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à la moyenne des hauteurs des immeubles existants voisins.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

Article Ua 11 - Aspect extérieur des Constructions

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en oeuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers, en moellons ou en pierres de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants sont destinées à être et à rester enduites.

Le traitement des enduits doit respecter les caractéristiques traditionnelles qui font sa qualité : composition, couleur, finition.

L'architecture traditionnelle du pays utilise exclusivement la tuile ronde de terre cuite dite «tuile canal». Une construction ancienne doit, dans tous les cas, conserver ce mode de couverture. En construction neuve, ou en reprise d'une toiture en tôle ou en tuiles mécaniques, on pourra utiliser une tuile romane de grand module.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées. Les portes de garage doivent, dans toute la mesure du possible, s'inspirer des entrées charretières anciennes. Les menuiseries métalliques sont à éviter.

Les égouts de toiture sont le plus souvent constitués soit d'une corniche en pierre, soit d'une génoise, soit de chevrons débordant. Ces éléments doivent être soigneusement conservés. Le débord de toiture sur chevrons ne doit pas être raccourci. L'adjonction d'isolations sous toiture ne doit pas conduire à des surélévations empêchant un bon raccord avec la génoise ou la corniche existante. Les solins doivent être exécutées suivant la technique traditionnelle demi-tuiles encastrées dans le mur, ou bardelis. Les dispositifs d'étanchéité de type papiers goudronnés ou autre matériaux souples sont interdits. Les souches de cheminées doivent rester simples et s'inspirer des modèles existants.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Article Ua 12 - Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

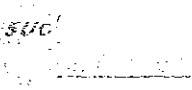
Article Ua 13 - Espaces libres et Plantations

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

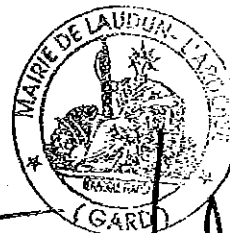
Article Ua 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.



Titre II – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future

Zone uf



Signature

Commune de Laudun-L'Ardoise (Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	

Sud Environnement
Études, Conseils et Expertises en Environnement et Urbanisme
30440 Saint-Laurent-le-Minier
Courriel : Contact@Sud-Environnement.com





Chapitre II - Zone Uf

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Uf 1 - Occupations et Utilisations du Sol Interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation ou d'occupation du sol non mentionnées à l'article Uf 2 ci-dessous.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, les affouillements de plus d'un mètre sont interdits ainsi que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Article Uf 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Sont admises dans l'ensemble de la zone, sous réserve des règles particulières au secteur Ufi :



– les constructions à usage :

- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- de services ;

– un seul logement par établissement ;

– les constructions et installations pour l'exploitation des voies ferrées ;

– les carrières et leurs installations ;

– les zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation conforme au caractère de la zone ;

- les zones de risques technologiques dus à la présence de déchets industriels ou domestique : dans ces secteurs toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une décontamination complète du site ;

- les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

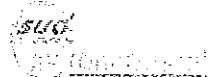
Est, en outre, soumise à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Dans le secteur Ufi, les constructions ou opérations doivent être conformes aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation en vigueur. En absence éventuelle de Plan de Prévention des Risques, le projet doit être justifié en regard du risque d'inondation, conçu en fonction de ce risque et doit ne pas aggraver le risque.



Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Uf 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à 3 mètres du bord de la voie.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord



de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

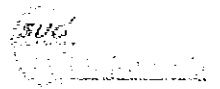
Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Uf 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.



Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

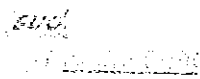
La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être, si possible, réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).





Article Uf 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Uf 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

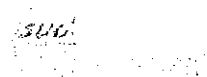
Toute construction doit être implantée à 10 mètres, au moins, des voies et emprises publiques.

Article Uf 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Toute construction doit être implantée à 5 mètres, au moins, des limites séparatives de la propriété.

Article Uf 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Toute construction, si elle ne leur est pas directement accolée, doit être implantée à 5 mètres des autres constructions sur une même propriété.



Article Uf 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée de tous les bâtiments d'une même propriété ne peut excéder deux tiers de la surface totale de la propriété.

Article Uf 10 - Hauteur des Constructions

À l'exception des cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels, la hauteur des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ci-après :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ($H = 2L$) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé de la voie ($H = L'$) ;
- la hauteur de 12 mètres pour les immeubles de bureaux ($H = 12$ m pour les bureaux) ;
- la hauteur de 20 mètres pour les bâtiments industriels ($H = 20$ m pour les bâtiments industriels).

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.



Article Uf 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent avoir un aspect extérieur soigné et fini. Le maintien en état de chantier permanent est interdit.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Article Uf 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article Uf 13 - Espaces libres et Plantations

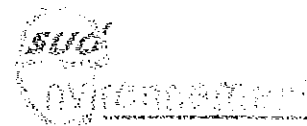
Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations. L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence. Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Uf 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'Occupation des sols (COS) est fixé à 0,40.



Zone UN



Commune de Laudun-L'Ardoise (Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	



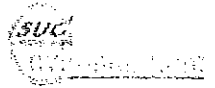
Chapitre III - Zone Un

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Un 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article Un 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.



Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices s, i ou j, les affouillements de plus d'un mètre sont interdits ainsi que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Article Un 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des règles particulières aux secteurs :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;
- les constructions à usage :
 - d'habitation, et leurs annexes,
 - hôtelier,
 - d'équipement public,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureau,
 - de services (clinique, maison de retraite, etc...),



- agricole (excepté les élevages autres que domestiques),

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) ;

- l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;

- l'extension des bâtiments agricoles (à l'exception des élevages autres que domestiques) ;

- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;

- les aires de jeux et de sports ;

- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement ;

- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est, en outre, soumise à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Un 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

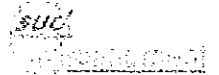
Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.



Article Un 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices s, i ou j, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.



Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article Un 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementée.

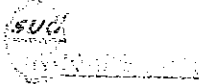
Article Un 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article Un 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.



Article Un 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Un 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Un 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article Un 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.



Article Un 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.



Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article Un 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

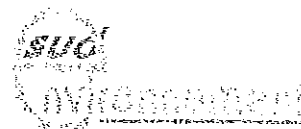
L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

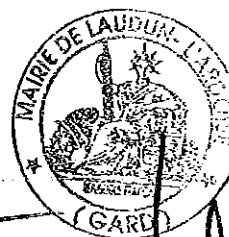
Article Un 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,40.

Les équipements publics ou destinés à des activités d'intérêt général ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.



Zone AU



Signature

Commune de Laudun-L'Ardoise

(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2^{ème} Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2 ^{ème} Modification			24.07.2008	N° 4
2 ^{ème} Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1 ^{ère} Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1 ^{ère} Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	





Chapitre I - Zone AU et secteurs AUa, AUaa et AUpe

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AU 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AU 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...), sauf dans le secteur AUa ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.



Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des règles particulières aux secteurs AUa, AUaa et AUpe et aux secteurs de présence de déchets industriels et domestiques :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;

- les constructions à usage :

- d'habitation, et leurs annexes,
- hôtelier,
- d'équipement public,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureau,
- de services (clinique, maison de retraite, etc...),
- agricole (excepté les élevages autres que domestiques),

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) ;

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;



- l'extension des bâtiments agricoles (à l'exception des élevages autres que domestiques) ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Sont, en outre, soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit.





Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Dans le secteur AUa, seuls sont autorisés les ouvrages d'assainissement public et de gestion des déchets et leurs ouvrages annexes.

Dans le secteur AUpe, toute utilisation ou occupation du sol doit être organisé dans le cadre d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble.

Article AU 3 – Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.



Article AU 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

En tous secteurs, sauf en secteur AUaa : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En secteur AUaa : l'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de 15 m des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.



La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AU 5 - Caractéristiques des Terrains

En tous secteurs sauf en AUaa : non réglementé.

Dans le secteur AUaa : la superficie des terrains destinés à recevoir une construction, en assainissement autonome, doit être au moins égale à 1500 m² pour chaque construction ou habitation distincte. Aucune surface minimale n'est exigée pour les constructions en assainissement public.

Article AU 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la voie publique.





Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AU 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article AU 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

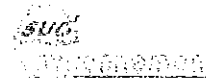
Non réglementée.

Article AU 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AU 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.



En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article AU 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.





Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AU 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;





- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.





Article AU 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AU 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,4.

Les équipements publics, ainsi que les constructions destinées à des activités d'intérêt général, ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.



Chapitre II - Zone AUc

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUc 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUc 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.





Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par l'indice s, les affouillements de plus d'un mètre sont interdits ainsi que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Article AUc 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés l'extension mesurée du bâti existant sans changement de destination et le changement de destination à l'intérieur du volume du bâti existant :

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;
- les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;





- la halte pour les gens du voyage disposée par la réglementation peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est, en outre, soumise à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.





Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUc 3 – Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.





Voirie :

La création de voie sans issue, en impasse ou cul-de-sac est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUC 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable privée est tolérée si les règles sanitaires sont respectées.

Eaux usées :

L'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de 15 m des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.





Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

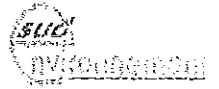
Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AUc 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.





Article AUc 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUc 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article AUc 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article AUc 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.





Article AUc 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article AUc 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire





échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUC 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.



Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.



Article AUc 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

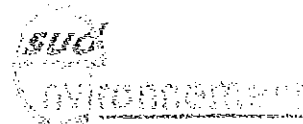
Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUc 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementé





Zone
AUF - AUFA - AUFI



Commune de Laudun-L'Ardoise
(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement

Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	





Chapitre III - Zone AUf et secteurs Aufa et AUfi

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUf 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUf 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, sont interdits les affouillements de plus d'un mètre, de même que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.



Article AUF 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des règles particulières aux secteurs AUfa et AUfi et aux secteurs de présence de déchets industriels et domestiques :

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- l'extension des bâtiments agricoles (à l'exception des élevages autres que domestiques) ;
- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les zones de risques technologiques dus à la présence de déchets industriels ou domestique : dans ces secteurs toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une décontamination complète du site ;
- les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;
- la halte pour les gens du voyage disposée par la réglementation peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.



S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Dans la zone AUF, seules sont autorisées :

- l'extension et l'aménagement des constructions et occupations du sol existantes, à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - commercial,
 - de services,
 - d'habitation, seulement si elles sont directement nécessaires au fonctionnement des activités de la zone (surveillance, gardiennage...) ;
- les constructions et installations pour l'exploitation des voies ferrées ;
- les constructions et installations nouvelles, seulement dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté conformes au caractère d'activité de la zone.





Dans le secteur AUfa, seules sont autorisées, seulement après ouverture à l'urbanisation, soit par modification du PLU, soit par création d'une Zone d'Aménagement Concertée à l'initiative de la commune ou de l'un de ses établissements publics de coopération ou structures syndicales, les constructions et occupations du sol à usage :

- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- de services,
- d'habitation, seulement si elles sont directement nécessaires au fonctionnement des activités de la zone (surveillance, gardiennage...) ;

Dans le secteur AUfi, seules sont autorisées :

– l'extension et l'aménagement des constructions et occupations du sol existantes, à usage :

- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- de services ;

– les constructions et installations pour l'exploitation des voies ferrées ;

– les constructions et installations nouvelles, seulement dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté conformes au caractère de la zone.

Les utilisations et occupation du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation. En absence de Plan de Prévention des Risques, une étude hydraulique doit justifier le projet.





Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUf 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à 3 mètres du bord de la voie.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord





de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

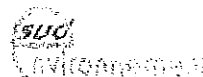
La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUF 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.





Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).





Article AUf 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUf 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée à 10 mètres, au moins, des voies et emprises publiques.

Article AUf 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUf 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Si les constructions ne sont pas accolées, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.





Article AUF 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée de tous les bâtiments d'une même propriété ne peut excéder deux tiers de la surface totale de la propriété.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

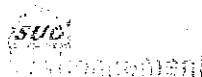
Article AUF 10 - Hauteur des Constructions

A l'exception des cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels, la hauteur des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ci-après :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ($H = 2L$) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé de la voie ($H = L'$) ;
- la hauteur de 12 mètres pour les immeubles de bureaux ($H = 12$ m pour les bureaux);
- la hauteur de 20 mètres pour les bâtiments industriels ($H = 20$ m pour les bâtiments industriels).

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.





Article AUf 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.





Article AUF 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.





Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article AUF 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

En outre, l'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.





Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUF 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

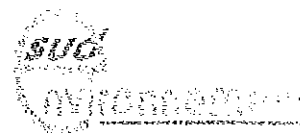
Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Les équipements publics ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.





Zones
Aur-Aur-



Handwritten signature of the Mayor.

Commune de Laudun-L'Ardoise (Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	

Sud Environnement
Études, Conseils et Expertises en Environnement et Urbanisme
30440 Saint-Laurent-le-Minier
Courriel : Contact@Sud-Environnement.com





Chapitre IV - Zone AUm

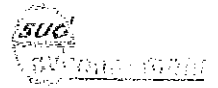
Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUm 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUm 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.





Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AUm 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées les utilisations et occupations du sol destinées à l'activité militaire, telles que :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;
- les constructions à usage :
 - d'habitation, et leurs annexes,
 - d'équipement public,
 - de bureau,
 - de services (clinique, maison de retraite, etc...) ;
- l'extension des bâtiments agricoles (à l'exception des élevages autres que domestiques) ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les aires de jeux et de sports ;





- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;
- la halte pour les gens du voyage disposée par la réglementation peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est, en outre, soumise à autorisation, au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;





- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUm 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.





Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUm 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.





Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).





Article AUm 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUm 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUm 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article AUm 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.





Article AUm 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AUm 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article AUm 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.





Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUm 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.



La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :



- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article AUm 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUm 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,4.

Les équipements publics, ainsi que les constructions destinées à des activités d'intérêt général, ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.



Chapitre V - Zone AUt

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUt 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUt 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AUt 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous réserves des règles particulières aux secteurs de présence de déchets industriels et domestiques :

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions et occupations du sol existantes, sans changement de destination ;
- les constructions et installations à usage socio-culturel, sportif, touristique et de loisirs, y compris les campings, les habitations légères de loisirs en opérations groupées, à l'exclusion des activités nuisantes ;
- les constructions et installations nouvelles, dont, éventuellement, les habitations légères de loisirs, dans le cadre de zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation conforme au caractère de la zone ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;
- la halte pour les gens du voyage disposée par la réglementation peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la



présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est, en outre, soumis à autorisation, au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.





Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUt 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à 3 mètres du bord de la voie.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord



de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUt 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.



Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).





Article AUt 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUt 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUt 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUt 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Si les constructions ne sont pas accolées, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.





Article AUt 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée de tous les bâtiments d'une même propriété ne peut excéder un tiers de la surface totale de la propriété.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AUt 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ci-après :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ($H = 2L$) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé de la voie ($H = L'$) ;
- la hauteur de 8 mètres pour les immeubles comprenant des logements ou/et des bureaux ($H = 8 \text{ m}$) ;
- la hauteur de 20 mètres pour les bâtiments de type halles de sports, piscines couvertes, manèges équestres, etc... ($H = 20 \text{ m}$).

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.



Article AUt 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.



Article AUt 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.





Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article AUt 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

En outre, l'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.





Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUt 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,4.

Les équipements publics, ainsi que les constructions destinées à des activités d'intérêt général, ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.





Zone A



Handwritten signature

Commune de Laudun-L'Ardoise (Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	

Sud Environnement
Études, Conseils et Expertises en Environnement et Urbanisme
30440 Saint-Laurent-le-Minier
Courriel : Contact@Sud-Environnement.com





Titre III – Dispositions applicables aux Zones Agricoles



Chapitre I - Zone A et secteur Aah.

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article A 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-dessous.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, les affouillements de plus d'un mètre sont interdits ainsi que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Dans les secteurs Aah, sont interdites toutes nouvelles constructions, y compris les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, les serres de production, les aires de camping et de stationnement de véhicules ou caravanes et les clôtures.

Dans les secteurs Aah, sont également interdits les équipements et les installations destinés au stockage, traitement et enfouissement de déchets.

Article A 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf en secteurs Ai et Aa :

- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- les serres de production ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;
- la halte pour les gens du voyage, équipement public obligatoire disposée par la réglementation, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Sont, en outre, soumis à autorisation, au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique ;



- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit.

Est soumis à déclaration préalable l'édification de clôtures fixes.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Dans le secteur Ai, aucune construction n'est admise. Les autres installations doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation en vigueur. À défaut de Plan de Prévention des Risques une étude hydraulique doit justifier le projet.

Dans le secteur Aa, seules sont admises les installations destinées au traitement des effluents de caves viticoles.

Dans les secteurs Aah, l'édification d'équipements publics destinées à la protection du bourg et de la plaine industrialisée de L'Ardoise contre le risque d'inondation par ruissellement est autorisée.

Dans les secteurs Aah, toutes les activités agricoles, à l'exclusion de celles interdites dans les zones Aah à l'article A1, sont autorisées, à condition qu'elles n'entravent pas les écoulements des flux de ruissellement.





Dans les secteurs Aah, sont également autorisées la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et la réalisation de voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques), sous réserve que leur implantation et leur mode de fonctionnement respectent l'ensemble des fonctionnalités de tout équipement public de protection contre le risque d'inondation par ruissellement.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article A 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur les voies nationales (RN 86 et RN 580) et sur la RD 9.





Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule; doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.





Article A 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes. Pour l'extension des constructions existantes, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'extension de constructions existantes peut être autorisée avec assainissement autonome, sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.





La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours.

Article A 5 - Caractéristiques des Terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.





Article A 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indications contraires, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 30 mètres des voies et chemins publics et privés ouverts à la circulation.

Article A 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, double de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.

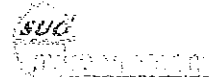
Article A 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article A 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.





Article A 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article A 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire



échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs des bâtiments et les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.

Article A 12 - Stationnement des Véhicules

Dans les secteurs Aah, tout stationnement permanent des véhicules est interdit.



Article A 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Dans les secteurs Aah, les plantations à vocation agricole et paysagères sont autorisées. Elles doivent être hydrauliquement transparentes.

Dans les secteurs Aah, à l'intérieur des aménagements hydrauliques, les plantations ne sont autorisées que sur les surfaces planes. Une bande enherbée et/ou boisée sur une largeur d'au moins 6 m en amont des voies d'eau et sur les bas-côtés de celles-ci doit être maintenue.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

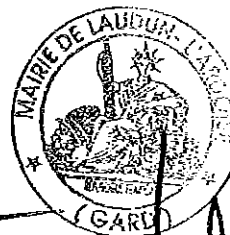
Article A 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.





Zone Naturelle



Signature

Commune de Laudun-L'Ardoise

(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement

Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	

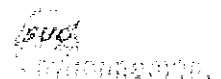
Sud Environnement

Études, Conseils et Expertises en Environnement et Urbanisme

30440 Saint-Laurent-le-Minier

Courriel : Contact@Sud-Environnement.com





Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Naturelles

...

...





Chapitre I - Zone N

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article N 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-dessous.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article N 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les équipements publics d'infrastructure, soit nécessaire à la zone N, soit impossible à implanter dans les autres zones de la commune ;
- les fouilles et les travaux de mise en valeur du patrimoine archéologique, historique et artistique ;





- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;

- S'ils sont en zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, alors ils doivent être précédés d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Sont, en outre, soumis à autorisation, au titre du Code de l'Urbanisme :

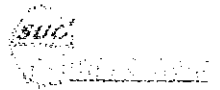
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit.

Est soumis à déclaration préalable l'édification de clôtures fixes.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;





- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Dans le secteur Nc, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes sans augmentation de volume.

Dans le secteur Nm, les constructions et installations nécessaires à l'activité militaire,

Dans le secteur Nr, les installations et constructions nécessaires à la protection, à la navigabilité et à l'équipement du fleuve Rhône.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article N 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur les voies nationales (RN 86 et RN 580) et sur la RD 9.





Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.





Pour l'extension des constructions existantes, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'extension de constructions existantes peut être autorisée avec assainissement autonome, sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.





Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours.

Article N 5 - Caractéristiques des Terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire, s'il y a lieu, aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article N 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Non réglementée.





Article N 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, double de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.

Article N 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article N 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article N 10 - Hauteur des Constructions

Non réglementée.





Article N 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs des bâtiments et les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.





Article N 12 - Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article N 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article N 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.





LAUDUN L'ARDOISE
Gard - (30)

Déclaration de Projet

N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

(L.153-54 du code de l'urbanisme)
JUN 2019

COURRIER ARRIVÉ
PRÉFECTURE DU GARD
17 OCT. 2019
D.C.L.

4.1 – REGLEMENT ECRIT

Règlement de la zone 2AU

Approuvé par délibération du Conseil
Municipal du 9 octobre 2019



Pour le Maire,
l'Adjoint Délégué
Jean-Claude MAGES.

Zone 2AU

Caractère de la zone :

Cette zone, suffisamment équipée, est destinée à être ouverte à l'urbanisation dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 2AU est destinée principalement à l'habitation et son urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP N°1 'Canet Cordier' en annexe).

La zone 2AU est concernée par un risque naturel d'inondation par débordement comportant trois aléas repérés sur le document graphique.

Pour information, le PLU ne s'oppose pas au bénéfice de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...);
- les bâtiments préfabriqués de type algéco
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux travaux d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée et entraînant une modification permanente du terrain naturel;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE 2AU 2: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous les réserves suivantes :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- de prendre en compte, en application des articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme, les prescriptions ci-après relatives à la prévention des risques naturels de débordement :

Aléas	Secteur	Règles à respecter
FORT	2AU a	Toute construction est interdite y compris les bassins de rétention
MODERE	2AU b	Pour être autorisées, les constructions doivent comporter un plancher habitable avec calage à plus hautes eaux (PHE) + 30 centimètres ou TN (terrain naturel) + 80 cm sans PHE déterminées.
RESIDUEL	2AU c	Pour être autorisées, les constructions doivent comporter un plancher habitable avec calage à TN (terrain naturel) + 30 cm.

La zone 2AU comporte trois secteurs correspondants aux aléas ci-dessus :

- 2AU a : correspondant à l'aléa fort - où toute construction est interdite ;
- 2AU b : correspondant à l'aléa modéré - Constructibles avec calage PHE + 30 cm ou TN (terrain naturel) + 80 cm sans PHE définies ;
- 2AU c : correspondant à l'aléa résiduel (ou faible) – Constructibles avec calage à TN + 30 cm.

L'urbanisation du secteur 1AU est autorisée uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble conformément à l'article R.123-6 du code précité et suivant les orientations correspondantes définies

Laudun-l'Ardoise

Service Urbanisme – JUIN 2019

144, place du 6 Juin 1944 - 30 290 LAUDUN L'ARDOISE

à l'OAP N°1 'Canet Cordier' en annexe, dans une relation de compatibilité conformément à l'article L.152-1 du code précité.

Servitude de mixité sociale, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme:

En cas de réalisation d'un programme de 50 logements, 38% seront réalisés sous forme de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude s'applique de manière globale à l'ensemble des logements ou lots prévus dans l'opération, notamment en cas de permis d'aménager.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et voies d'accès devront avoir une largeur minimale de 4m.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte par les véhicules de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères. Ils doivent prendre en compte les écoulements des eaux de ruissellement.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine.

ARTICLE 2AU 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

L'alimentation en eau potable par des forages privés est interdite.

-Assainissement eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

- Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial peut être aérien (fossés) ou enterré. Ces ouvrages devront être entretenus et ne devront en aucune manière être modifiés et à fortiori supprimés. En particulier, le comblement des fossés est strictement interdit. Le busage de certaines parties, très courtes, pourra être possible sous réserve de fournir une étude hydraulique justifiant du maintien du fonctionnement amont et aval du fossé.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales et des eaux claires. Ces aménagements devront également être étudiés de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et ne pas apparier de conséquences sur les propriétés voisines.

L'ensemble des dispositifs du réseau d'assainissement pluvial sera intégré à la composition urbaine globale de l'opération et participera à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, noues et espaces de rétention paysager et accessible au public.

Electricité - Téléphone- Télédistribution - Gaz - Compteurs

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être établis en souterrain et ne pas apparaître en façade.

Antennes et paraboles

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en toiture et ne doivent pas être visibles au tant que possible depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Des locaux ou emplacements à containers pour ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaine, il devra être directement accessible depuis la voie principale. Ce local ou emplacement à containers devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions à l'alignement est autorisée dans la cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. A défaut, un retrait de 5 mètres est imposé.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où un recul de 3.5 mètres minimum est imposé.

Pour les parties des constructions non implantées sur les autres limites séparatives, la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$).

Les débords de toiture sont autorisés sur une largeur maximale de 1.00 mètre hors zone d'implantation.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est de 70% de la parcelle ou en cas d'opération d'aménagement de 70 % de l'unité foncière globale..

ARTICLE 2AU 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant après terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne devra pas dépasser une hauteur de « R+1 » correspondant à une hauteur de 6 m augmentée de 1 mètre pour tenir compte des risques naturels d'inondation ; soit 7 mètres à l'égout de toiture. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Il est rappelé que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à*

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Tout pastiche et toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...) est interdit. Des dispositions différentes des prescriptions de l'article 11 peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, compte-tenu de leur caractère.

Toitures:

Les pentes des toitures seront comprises entre 27% et 33%.

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en tuiles canal. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert. Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture à condition d'être intégrées au bâtiment et que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public.

L'impact visuel de toutes les installations techniques en toiture (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes et paraboles,...) devra être réduit au maximum. Ils doivent être intégrés dans la conception de la construction, faire partie de la composition volumétrique d'ensemble ou bénéficier d'une intégration paysagère en terrasse. Ils ne devront pas être perceptibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, y compris les façades latérales et arrière, et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce.

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

La couleur des enduits correspondra à la couleur des enduits traditionnels, généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les enduits devront avoir une granulométrie fine.

Sont interdits :

Les enduits au mortier de ciment (gris ou blanc) ;

Les enduits projetés par application mécanique dit « tyrolien » ;

L'incorporation de colorants dans le mortier, autres que naturels.

L'utilisation du bois en bardage ou du béton brut traité qualitativement comme matériau de parement pourra être autorisé.

Les appareils de conditionnement d'air (chauffage, ventilation, climatisation) ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. L'autorisation de créer une installation nouvelle peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition de la façade sur rue.

11.5. Les clôtures :

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux. Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif seront constituées :

Laudun-l'Ardoise

Service Urbanisme – JUIN 2019

144, place du 6 Juin 1944 - 30 290 LAUDUN L'ARDOISE

- soit d'un mur plein surmonté éventuellement d'une grille, barreaudage, ou d'un brise vue en bois et doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne,
- soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage ;

Les murs seront réalisés:

- soit en moellons de calcaire ou en pierre locale montées et enduites au mortier chaux et sable,
- soit en maçonnerie enduite dans les teintes des enduits traditionnels, généralement données par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle.

Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes);

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8 m par rapport au terrain naturel initial, Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé pouvant associer: une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction. Sont interdits en bordure de l'espace public:

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton, palplanches, plaques de fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC ;
- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,...;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
- les clôtures constituées par des fils barbelés.

Les clôtures situées en limite séparative ne pourront pas dépasser 1,8 m par rapport au terrain naturel avant travaux, murs de soutènement inclus. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Les clôtures situées en limite avec la zone agricole ou naturelle seront obligatoirement végétalisées, si elles existent. Les clôtures en dur (murs) y sont interdites.

Les clôtures situées dans les zones soumises aux risques d'inondation devront obligatoirement être perméables. Elles seront composées de grillages, éventuellement posés sur des plots, ou muret bas de 30 cm maximum, obligatoirement accompagnés de végétaux.

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

ARTICLE 2AU 12: STATIONNEMENT

12.1. Stationnement des voitures

12.1.1. Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, dans les opérations d'ensemble:

- le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet, ;

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres.

12.1.2. Nombre de places exigées:

Pour les constructions destinées à l'habitation (nonobstant les dispositions de l'article L 151-35) :

- au moins deux places par logement;

Pour les constructions destinées aux bureaux, professions libérales y compris les bâtiments publics, il est imposé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 2AU 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Laudun-l'Ardoise

Service Urbanisme – JUIN 2019

144, place du 6 Juin 1944 - 30 290 LAUDUN L'ARDOISE

Espaces libres

La surface de l'opération devra comporter au minimum 20% d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou de surfaces perméables.

Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (force 14/16 au moment de la plantation) pour quatre places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement). Les fosses d'arbre auront au minimum une dimension d'1 mètre de côté et 1 mètre de profondeur.

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

Section III Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14U 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.