

Commune de Montpezat

Département du Gard



4

Règlement

Approbation du PLU : DCM du 24/01/2017

Approbation de la Mise en Compatibilité du PLU par Déclaration de Projet : DCM du 04/04/2023

Approbation de la révision allégée n°1 du PLU : DCM du 10/09/2024

Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU : DCM du 21/01/2025

Modification Simplifiée n°1 du PLU

SOMMAIRE

LEXIQUE.....	3
TITRE 1 – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR UN RISQUE D'INONDATION	10
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
Zone UA	25
Zone UB	33
Zone UC	41
Zone UC _z	49
Zone UM _s	53
Zone US.....	60
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	65
Zone 2AU	66
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	74
Zone A.....	75
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	82
Zone N	83
ANNEXES DU REGLEMENT :	89
CAHIERS DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES – ZAC DU GRES	89



LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois et décrets opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole, notamment, ne sont pas des annexes.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements. Par rapport aux 4 catégories précédemment citées, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Établissements recevant des populations à caractère vulnérable > Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce, artisanat ou industrie > locaux de stockage (soit $a > b > c > d$). Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter :

- Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Construction

Regroupe les bâtiments (même ceux ne comportant pas de fondation), les annexes ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Accusé de réception en préfecture

030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI

Date de télétransmission : 23/01/2025

Date de réception préfecture : 23/01/2025

Destinations

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

Bureaux :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

Commerces :

- commerce alimentaire :
 - o alimentation générale ;
 - o boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - o boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - o caviste ;
 - o produits diététiques ;
 - o primeurs ;
- cafés et restaurants ;
- équipement de la personne :
 - o chaussures ;
 - o lingerie ;
 - o sports ;
 - o prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
 - o brocante ;
 - o gros et petit électroménager ;
 - o gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - o quincaillerie ;
 - o tissus ;
 - o vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos – cycles :
 - o concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - o station essence ;

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

- loisirs :
 - o sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - o musique ;
 - o jouets, jeux ;
 - o librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - o pharmacie hors CDEC ;
 - o tabac ;
 - o presse ;
 - o cadeaux divers ;
 - o fleuriste, graines, plantes ;
 - o horlogerie, bijouterie ;
 - o mercerie ;
 - o maroquinerie ;
 - o parfumerie ;
 - o galerie d'art ;
 - o animalerie

Entrepôt (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...)

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

Exploitation forestière

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...)

Hébergement hôtelier

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Emprise au sol

D'après l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, « l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Établissement recevant des populations vulnérables

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique

Établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers etc.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20 m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Façades

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Hauteur

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur),
- accès aux toitures terrasses.

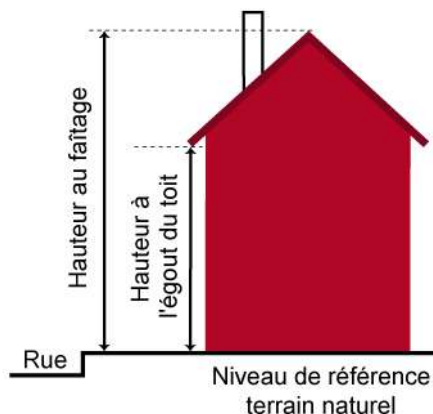
Hauteur au faîtage

La hauteur mesurée de la bordure du terrain naturel de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades)

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.

Les hauteurs sont mesurées dans les conditions du croquis indicatif ci-dessous.



Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

Plancher aménagé

Ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) la sépare de la voie publique.

Zone refuge

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² augmentés de 1m² par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

TITRE 1 – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR UN RISQUE D'INONDATION

AVERTISSEMENT :

La commune de Montpezat n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

La définition des zones inondables sur la commune est basée sur deux études :

- Les « Etudes hydrauliques et protections locales sur le bassin versant du Vidourle – Lotissement du Gérancieux » réalisée par BURGEAP en 2005.

Cette étude a permis de définir des hauteurs d'eau et donc des aléas, **dans la zone urbaine (zone UC du PLU).**

- ***Aléa fort pour les secteurs où les hauteurs d'eau sont supérieures à 0,5 m : règlement type F-U***
- ***Aléa modéré pour les secteurs où les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,5 m : règlement type M-U***
- ***Aléa résiduel pour les secteurs situés en dehors des zones définies par l'étude BURGEAP mais inclus dans l'enveloppe de la zone inondable définie par l'étude hydrogéomorphologique Carex : règlement type R-U***

- L'analyse hydrogéomorphologique (ruisseaux de l'Aigalade, de Massagues et de Font de Fige) réalisée par Carex en 2004.

L'enveloppe de crue ainsi définie correspond à un aléa fort en zone non urbaine (zones A et N du PLU) : règlement type F-NU

*Une petite partie de la zone agricole située au Nord du lotissement du Gérancieux a été étudiée dans le cadre de l'étude BURGEAP, elle fait l'objet d'un **aléa modéré** : règlement type M-NU*

L'aléa « érosion de berge » est également pris en compte à travers les articles 6 (« *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ») du règlement des zones concernées par l'existence d'un cours d'eau : des reculs de 10 mètres inconstructibles (zones non aedificandi) par rapport aux francs-bords des cours d'eau ont été définies.

L'ensemble des règles et définitions qui suivent sont communes et donc applicables à plusieurs zones, ce qui signifie que chacun des articles ci-après s'appliquent en sus des dispositions du règlement, spécifiques à chaque zone (ce règlement étant issu du règlement « type » des PPRI élaboré par la DDTM du Gard).

Dans toutes les zones ou parties des zones U, A et N concernées par un risque inondation lié au débordement des cours d'eau délimité sur le document graphique du règlement (plan de zonage), les occupations ou utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

EN ZONE URBAINE D'ALEA FORT (F-U)**Article 1 : Sont interdits :**

Dans les zones urbaines (UC) concernées par un aléa fort d'inondation, sont interdits, en sus des dispositions propres à la zone UC concernée :

- Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article 2 suivant, et notamment :
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,
 - La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques
 - L'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article 2 suivant,
 - L'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article 2 suivant,
 - La création de plus de 20 m² d'emprise au sol d'annexes,
 - La création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m² d'emprise au sol.
- La modification des constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article 2 suivant,
- La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules.

Article 2 : Sont autorisés :

Dans les zones urbaines (UC) concernées par un aléa fort d'inondation, sont autorisés, sous réserve de respecter les dispositions propres à la zone UC concernée :

1) Constructions nouvelles :

- La reconstruction est admise sous réserve :
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm,
 - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant sous la PHE.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logements existants est admise dans la limite de 20m² supplémentaires sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant sous la PHE.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus PHE + 0,30 cm) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant sous la PHE.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
 - L'extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logement et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :
 - qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire,
 - qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).

- La création d'annexes est admise dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

2) Constructions existantes :

- La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La création d'ouvertures au-dessus de la cote PHE est admise

Accusé de réception en préfecture

030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI

Date de télétransmission : 23/01/2025

Date de réception préfecture : 23/01/2025

La création d'ouverture en dessous de la cote PHE est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

3) Autres projets et travaux :

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :
 - qu'ils soient signalés comme étant inondables,
 - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

- Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, poste de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE + 30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

- La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- Les opérations de déblais remblais indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

EN ZONE NON URBAINE D'ALEA FORT (F-NU)**Article 1 : Sont interdits :**

Dans les zones non urbaines (US, A et N) concernées par un aléa fort d'inondation, sont interdits, en sus des dispositions propres à chaque zone concernée :

- Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article 2 suivant, et notamment :
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés par une inondation
 - La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
 - L'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de ceux cités à l'article 2 suivant,
 - L'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de ceux cités à l'article 2 suivant,
 - La création de plus de 20 m² d'emprise au sol d'annexes,
 - La création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents-habitants,
 - La création de nouvelles déchèteries,
 - La création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,8 m de hauteur.
 - La création de constructions liées à des aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m² d'emprise au sol.
- La modification des constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article 2 suivant
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

Article 2 : Sont autorisés :

Dans les zones US, A et N concernées par un aléa fort d'inondation, sont autorisés, sous réserve de respecter les dispositions propres à chaque zone :

1) Constructions nouvelles :

- La reconstruction est admise sous réserve :
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm,
 - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logements existants est admise dans la limite de 20m² supplémentaires sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardaux à chaque ouvrant sous la PHE.

Accusé de réception en préfecture**030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI****Date de télétransmission : 23/01/2025****Date de réception préfecture : 23/01/2025**

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus PHE + 0,30 cm) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant sous la PHE.
 - L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
 - L'extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logement et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :
 - qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire,
 - qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).
 - La création d'annexes est admise dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

2) Constructions existantes :

- La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La création d'ouvertures au-dessus de la cote PHE est admise

La création d'ouverture en dessous de la cote PHE est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

3) Autres projets et travaux :

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :
 - qu'ils soient signalés comme étant inondables,
 - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

- Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises au normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au dessus de la PHE+30cm, ou à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE+30cm, ou à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel).

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, poste de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE + 30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

- La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- Les opérations de déblais remblais indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les châssis et serres dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,8 m sont admis
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

EN ZONE URBAINE D'ALEA MODERE (M-U)**Article 1 : Sont interdits :**

Dans les zones urbaines (UC) concernées par un aléa modéré d'inondation, sont interdits, en sus des dispositions propres à la zone UC concernée :

- La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
- La création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,8 m de hauteur,
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules

Article 2 : Sont autorisés :

Dans les zones urbaines (UC) concernées par un aléa modéré d'inondation, sont autorisés, sous réserve de respecter les dispositions propres à la zone UC concernée :

1) Constructions nouvelles :

- La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise sous réserve que :
 - la surface de plancher aménagée soit calée à la cote PHE + 30 cm ;
 - la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%
- L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant sous la PHE.
- La création ou l'extension de locaux de logements existants est admise sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant sous la PHE.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus PHE + 0,30 cm) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- L'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant sous la PHE.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- L'extension de locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface de plancher soit calée à la cote PHE + 30 cm

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- L'extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logement et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :
 - qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire,
 - qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).
- La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

2) Constructions existantes :

- La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve :
 - que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm
 - que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logements disposant d'un étage accessible au dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification de constructions sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens de la diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'ouvertures au-dessus de la cote PHE est admise.

La création d'ouverture en dessous de la cote PHE est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

Accusé de réception en préfecture

030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI

Date de télétransmission : 23/01/2025

Date de réception préfecture : 23/01/2025

3) Autres projets et travaux :

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :
 - qu'ils soient signalés comme étant inondables,
 - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

- Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, poste de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE + 30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

- La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- Les opérations de déblais remblais indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'ils soient ouverts sur au moins 75% du périmètre.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

EN ZONE NON URBAINE D'ALEA MODERE (M-NU)**Article 1 : Sont interdits :**

Dans la zone non urbaine (A) concernée par un aléa modéré d'inondation, sont interdits, en sus des dispositions propres à la zone A concernée :

- Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article 2 suivant, et notamment la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,8 m de hauteur.
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

Article 2 : Sont autorisés :

Dans la zone non urbaine (A) concernée par un aléa modéré d'inondation, sont autorisés, sous réserve de respecter les dispositions propres à la zone A concernée :

Autres projets et travaux :

- Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, poste de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE = 30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- Les châssis et serres dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.
- Les opérations de déblais remblais indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol

EN ZONE URBAINE D'ALEA RESIDUEL (R-U)**Article 1 : Sont interdits :**

Dans les zones urbaines (UC) concernées par un aléa résiduel d'inondation, sont interdits, en sus des dispositions propres à la zone UC concernée :

- La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques.
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

Article 2 : Sont autorisés :

Dans les zones urbaines (UC) concernées par un aléa résiduel d'inondation, sont autorisés, sous réserve de respecter les dispositions propres à la zone UC concernée :

1) Constructions nouvelles :

- La reconstruction des établissements stratégiques est admise sous réserve que :
 - la surface de plancher aménagée soit calée à la cote TN + 50 cm ;
 - la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%

- L'extension des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+ 50 cm.

La création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables est admise sous réserve que la surface du plancher aménagée soit calée à la cote TN + 50 cm.

- La création ou l'extension de locaux de logements existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 50 cm,

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote TN + 50 cm) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

- L'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 50 cm,

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 50cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 50 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

- L'extension de locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface de plancher soit calée à la cote TN+50 cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

- La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

2) Constructions existantes :

- La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 50 cm

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logements disposant d'un étage accessible au dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification de constructions sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens de la diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'ouvertures est admise.

3) Autres projets et travaux :

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les parcs de stationnement souterrains devront être équipés de seuils d'au moins 20 cm de haut ou de batardeaux.
- Les équipements d'intérêt général sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, poste de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN + 50 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- Les opérations de déblais remblais indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'ils soient ouverts sur au moins 75% du périmètre.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien du village, où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. Le caractère architectural affirmé de ce centre villageois doit être préservé.

Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ne respectant pas les conditions définies à l'article UA 2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ne respectant pas les conditions définies à l'article UA 2 ;
- les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l'article UA 2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article UA 2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières ;
- les éoliennes ;
- les installations photovoltaïques au sol.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat de proximité sont admises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants à la date d'approbation du PLU et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale et à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- L'adaptation, la réfection des constructions nécessaires à l'activité agricole existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire incompatible avec l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Les piscines sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Accès :**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

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 caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

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 ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifient ;
- 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.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

À moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, les constructions seront implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou de reconstruction effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les piscines.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les parcelles non bâties ou abritant une ruine : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres au faîtage.

Pour les parcelles bâties : les surélévations sont interdites.

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

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

Ouvertures :

Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1,5/1 et 2/1 et éviter les répétitions systématiques et les symétries sauf affirmation d'une architecture marquée). Toutefois, le percement d'ouvertures à dominante horizontale peut être admis ponctuellement.

Pour les constructions existantes, pour augmenter l'éclaircissement d'un local, il est préférable de percer une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnancement architectural de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

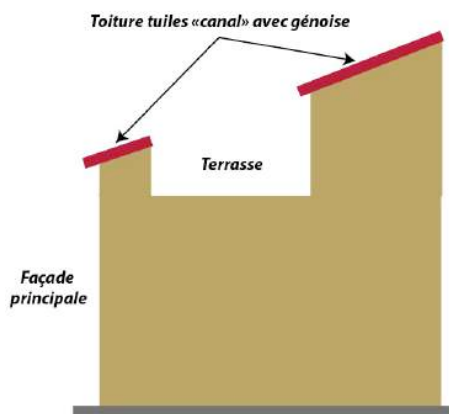
D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 30 et 35%.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les toits plats sont interdits.

Les terrasses en toiture doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une gènoise.



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Clôtures :

Les murs bahuts devront obligatoirement être constitués de pierres ou êtres enduits sur leurs deux faces.

Clôtures sur rue :

Elles seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage de forme simple. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

Clôtures sur limite séparative :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois lorsque la différence d'altitude, en limite séparative, entre deux fonds voisins est égale ou supérieure à 2 mètres, les clôtures seront, sur le fond dominant, édifiées comme en façade sur rue.

Bâtiments annexes :

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ouvrages en saillies :

D'une manière générale, tous les équipements techniques de toute nature, doivent être intégrés aux volumes des constructions. Les accessoires "parasites" en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles EDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc. ...) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

Toute pose de climatiseur ou d'alarme devra faire l'objet d'une demande d'autorisation et ne pourra en aucun cas être réalisée en façade ou en toiture. Ils devront être intégrés à la devanture en imposte derrière une claustra persiennée par exemple.

Les bouches des orifices situées en partie basse pleine des ouvrants de portes croisées et portes vitrées doivent être choisies parmi des modèles traditionnels dotés de grilles en fonte, bronze ou laiton, à motifs décoratifs ajourés. Pour les évacuations en façade des gaz brûlés, l'intégration des systèmes à "ventouse" de poêles ou chaudière à circuit étanche doit faire l'objet d'études particulières à soumettre pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

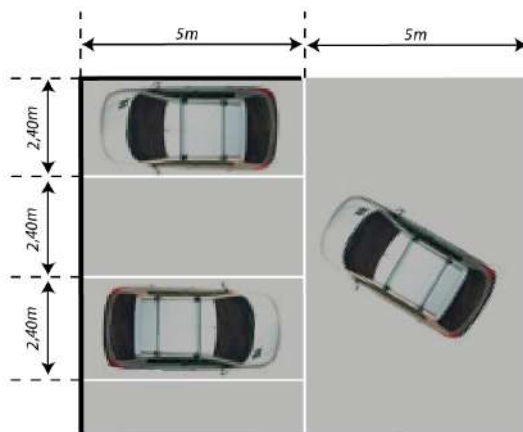
ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

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



Dispositions particulières :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est le suivant :

- **Habitat** : une place de stationnement par logement

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Modalités d'application :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement définies ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Obligation de planter :

Les aires de stationnement de plus de six places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

- Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
- Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB recouvre la partie du village ancien comprise entre le cœur du village (circulade) et son entrée par la rue de Nîmes, à partir de la RD722, dans laquelle les constructions ont été édifiées de part et d'autre de cette voie. Elle comprend également le cimetière et ses extensions.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ne respectant pas les conditions définies à l'article UB 2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ne respectant pas les conditions définies à l'article UB 2 ;
- les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l'article UB 2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat ne respectant pas les conditions définies à l'article UB 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article UB 2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières ;
- les éoliennes ;
- les installations photovoltaïques au sol.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat de proximité sont admises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants à la date d'approbation du PLU et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale et à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- L'adaptation, la réfection des constructions nécessaires à l'activité agricole existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire incompatible avec l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Les piscines sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Accès :**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

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 caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions seront édifiées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

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 ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifient ;
- 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.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

À moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, les constructions seront implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou de reconstruction effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les piscines.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres au faîtage.

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

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

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

Ouvertures :

Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1,5/1 et 2/1 et éviter les répétitions systématiques et les symétries sauf affirmation d'une architecture marquée). Toutefois, le percement d'ouvertures à dominante horizontale peut être admis ponctuellement.

Pour les constructions existantes, pour augmenter l'éclaircissement d'un local, il est préférable de percer une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnancement architectural de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

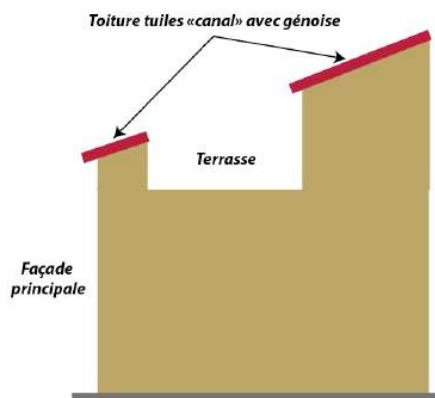
D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 30 et 35%.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les toits plats sont interdits.

Les terrasses en toiture doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une gènoise.



Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Clôtures :

Les murs bahuts devront obligatoirement être constitués de pierres ou êtres enduits sur leurs deux faces.

Clôtures sur rue :

Elles seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage de forme simple. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

Clôtures sur limite séparative :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois lorsque la différence d'altitude, en limite séparative, entre deux fonds voisins est égale ou supérieure à 2 mètres, les clôtures seront, sur le fond dominant, édifiées comme en façade sur rue.

Bâtiments annexes :

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ouvrages en saillies :

D'une manière générale, tous les équipements techniques de toute nature, doivent être intégrés aux volumes des constructions. Les accessoires "parasites" en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles EDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc. ...) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

Toute pose de climatiseur ou d'alarme devra faire l'objet d'une demande d'autorisation et ne pourra en aucun cas être réalisée en façade ou en toiture. Ils devront être intégrés à la devanture en imposte derrière une claustra persiennée par exemple.

Les bouches des orifices situées en partie basse pleine des ouvrants de portes croisées et portes vitrées doivent être choisies parmi des modèles traditionnels dotés de grilles en fonte, bronze ou laiton, à motifs décoratifs ajourés. Pour les évacuations en façade des gaz brûlés, l'intégration des systèmes à "ventouse" de poêles ou chaudière à circuit étanche doit faire l'objet d'études particulières à soumettre pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

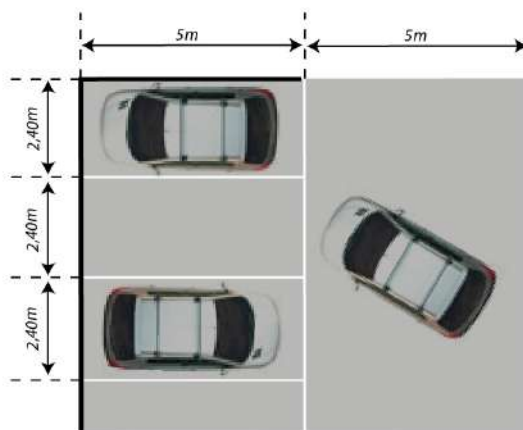
ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Dispositions générales :**

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

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

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



Dispositions particulières :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est le suivant :

- **Habitat** : deux places de stationnement par logement

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Modalités d'application :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement définies ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dans l'ensemble de la zone :**

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

La surface devant être laissée en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Obligation de planter :

Les aires de stationnement de plus de six places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

- Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
- Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.
- Un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimums : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d'énergie pour les constructions neuves).

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Accusé de réception en préfecture

030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI

Date de télétransmission : 23/01/2025

Date de réception préfecture : 23/01/2025

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone « UC » s'étend essentiellement à l'Est du village ancien. Il s'agit d'une zone mixte essentiellement à vocation d'habitat qui accueille des constructions récentes, généralement en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement.

Elle comprend un secteur UCa, de densité plus élevée et qui correspond au lotissement de Coste Salade.

La zone UC est en partie concernée par le risque inondation (aléa fort, aléa modéré et aléa résiduel) repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage). A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques qui figurent en titre 1 du présent règlement doivent être respectées en sus du règlement de la zone.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdits les occupations et utilisations du sol définies dans le titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » du présent règlement.

Dans les marges de reculs de 10 mètres par rapport aux francs-bords des ruisseaux qui sont repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » qui figurent en titre 1 du présent règlement.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Accès :**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

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 caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les nouvelles voies de desserte privée et les servitudes de passage doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Tout branchement d'un réseau d'eaux pluviales, et à plus forte raison d'eaux usées, est strictement interdit sur la canalisation de vidange des ouvrages hydrauliques situés dans la zone Nb.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En bordure des voies publiques ou privées les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sauf dans le cas où la construction voisine est déjà implantée en retrait et où l'alignement devra être conservé dans un souci de composition urbaine
- 10 mètres du franc bord des différents cours d'eau. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

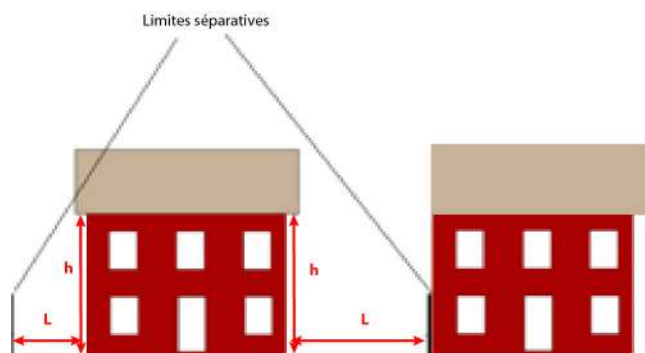
Toutefois :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble les constructions peuvent être, pour les voies internes, implantées à l'alignement ou en retrait sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Pour les constructions dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur la limite de l'unité foncière n'excède pas 6 mètres au total : elles peuvent être édifiées jusqu'en limite de voie ou d'emprise publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur la limite de l'unité foncière n'excède pas 6 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative.



Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

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

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC, excepté dans le secteur UCa : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%

Uniquement dans le secteur UCa : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout.

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

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

Toitures :

Les couvertures seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

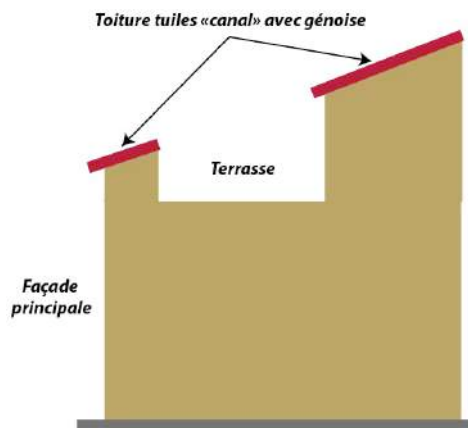
D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 30 et 35%.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les toits plats sont interdits.

Les terrasses en toiture doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale.

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.



Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Clôtures :

Les murs bahuts devront obligatoirement être constitués de pierres ou être enduits sur leurs deux faces.

En dehors des zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Clôtures sur rue

Elles seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage de forme simple. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

- Clôture sur limite séparative :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois lorsque la différence d'altitude, en limite séparative, entre deux fonds voisins est égale ou supérieure à 2 mètres, les clôtures seront, sur le fond dominant, édifiées comme en façade sur rue.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

Bâtiments annexes :

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc... doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégrée dans le volume du bâtiment et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Accusé de réception en préfecture

030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI

Date de télétransmission : 23/01/2025

Date de réception préfecture : 23/01/2025

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

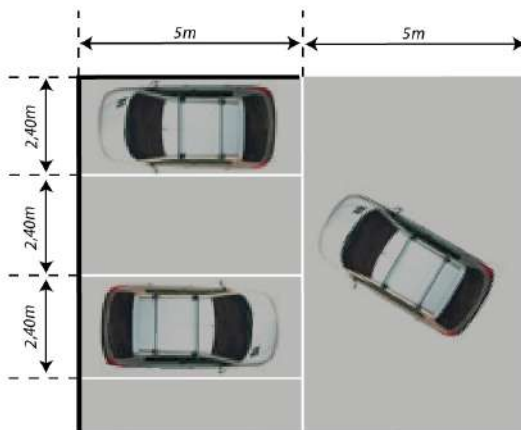
ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

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



Dispositions particulières :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est le suivant :

- **Habitat** : 2 places de stationnement par logement
- **Bureaux** : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- **Commerces de détail de plus de 50m² de surface de vente** : 1 place pour 20 m² de surface de plancher

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dans l'ensemble de la zone :**

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

La surface devant être laissée en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Obligation de planter :

Les aires de stationnement de plus de six places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

- Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
- Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.
- Un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimums : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d'énergie pour les constructions neuves).

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ZONE UC_z

CARACTERE DE LA ZONE

La zone « UC_z » correspond à la ZAC du Grès en cours d'urbanisation. Il s'agit d'une zone essentiellement à vocation d'habitat.

Elle est composée de trois secteurs :

- **Le secteur UC_{z1}** qui correspond au secteur de plus forte densité (habitat collectif),
- **Le secteur UC_{z2}** qui correspond au secteur de densité intermédiaire (habitat individuel groupé),
- **Le secteur UC_{z3}** qui correspond au secteur de densité moindre (habitat pavillonnaire).

ARTICLE UC_z 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UC_z 2.

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans le secteur UC_{z1}** : les constructions à destination d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms...), ces dernières ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée.
- **Dans le secteur UC_{z2}** : sauf pour les lots en angle, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms...) réalisées en ordre continu et jointif d'une limite latérale à l'autre.
- **Dans le secteur UC_{z3}** : les constructions à destination d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms...) réalisées dans les zones d'implantation figurées sur le document graphique du règlement (plan de zonage – « zoom ZAC du Grès »).

ARTICLE UCz 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant 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 aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain. Ce dégagement doit être dimensionné de façon à empêcher l'empiètement du véhicule sur la voie publique.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par :

- des voies publiques principales de largeur au moins égale à 5 mètres ;
- des voies publiques secondaires de largeur au moins égale à 4 mètres ;
- des voies publiques tertiaires de largeur au moins égale à 3,5 mètres.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'impasse est interdite.

ARTICLE UCz 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être assurés par tous moyens (puits, noues, tranchées drainantes...) dimensionnés à raison de 0,1 mètre cube par mètre carré imperméabilisé.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique, et raccordable au réseau téléphonique filaire.

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

ARTICLE UCz 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se réaliser conformément aux règles figurant sur le document graphique du règlement (plan de zonage – « zoom ZAC du Grès »).

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit se réaliser conformément aux règles figurant sur le document graphique du règlement (plan de zonage – « zoom ZAC du Grès »).

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, doit se réaliser conformément aux règles figurant sur le document graphique du règlement (plan de zonage – « zoom ZAC du Grès »).

ARTICLE UCz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée selon les règles figurant sur le document graphique du règlement (plan de zonage – « zoom ZAC du Grès »).

ARTICLE UCz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant à l'aplomb de la façade dirigée vers la rue.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur UCz1 : la hauteur maximale des constructions (faîte du toit) est fixée à 13,50 mètres.

Dans les secteurs UCz2 et UCz3 :

La hauteur maximale des constructions (faîte du toit) est fixée à 9,00 mètres.

Une hauteur minimale en R+1 est obligatoire pour les lots repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage – « zoom ZAC du Grès »)

ARTICLE UCz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer aux « *Cahiers des prescriptions architecturales de la ZAC du Grès* » joints en annexe du règlement.

ARTICLE UCz 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 et matérialisés.

Dans le secteur UCz1 : le nombre d'emplacements doit être au moins égal à une place et demie de stationnement par logement.

Dans les secteurs UCz2 et UCz3 : le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UCz 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans le secteur UCz1 : aucune clôture n'est autorisée.

Dans le secteur UCz2 : sur rue, le fonds peut être bordé d'une haie végétale formée d'essences locales variées. La haie peut être doublée d'une clôture ajourée implantée à l'intérieur du fond, parallèlement à la limite. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

Un arbre de haut jet par 50 mètres carrés est exigé.

Dans le secteur UCz3 : toute limite de fonds doit être marquée d'une haie végétale continue, de part et d'autre d'une clôture mitoyenne et constituée d'essences locales variées. Sur rue, la haie est implantée en dehors de toute clôture, côté rue. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

Un arbre de haut jet par 100 mètres carrés est exigé.

Dans l'ensemble des secteurs : les soubassements doivent laisser passer les eaux de ruissellement.

Les espaces libres doivent être impérativement traités en jardin floral entretenu. Les espaces vides, artificialisés, bétonnés ou asphaltés sont interdits.

ARTICLE UCz 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface maximale de plancher totale autorisée par secteur est de :

Dans le secteur UCz1 : 2 200 m²

Dans le secteur UCz2 : 8 400 m²

Dans le secteur UCz3 : 10 800 m²

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

Non règlementé.

ARTICLE UCz 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE UM_s

CARACTERE DE LA ZONE

La zone « UM_s » correspond au foyer d'accueil pour adultes handicapés des Massagues et à ses abords. Il s'agit d'une zone strictement réservée aux activités médicales et para-médicales (maison de soins ou de repos, clinique...).

ARTICLE UM_s 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitat exceptées celles visées à l'article UM_s 2,
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions dédiées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux équipements publics, services publics ou d'intérêt collectifs autorisés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

ARTICLE UMs 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Accès :**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

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 caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les nouvelles voies de desserte privée et les servitudes de passage doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

ARTICLE UMs 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE UMs 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En bordure des voies publiques ou privées les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies,

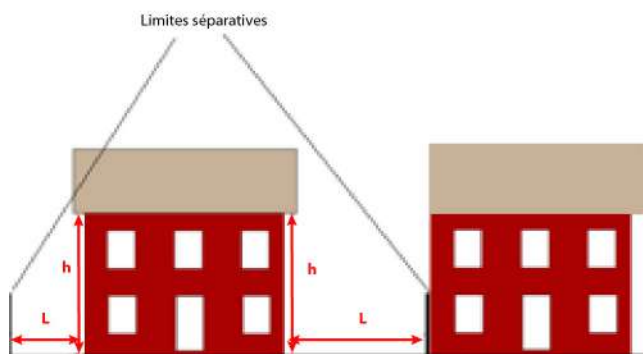
Toutefois :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble les constructions peuvent être, pour les voies internes, implantées à l'alignement ou en retrait sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Pour les constructions dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur la limite de l'unité foncière n'excède pas 6 mètres au total : elles peuvent être édifiées jusqu'en limite de voie ou d'emprise publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$).

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur la limite de l'unité foncière n'excède pas 6 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative.



Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Non règlementé.

ARTICLE UMs 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%

ARTICLE UMs 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout.

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

ARTICLE UMs 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

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

Clôtures :

Les murs bahuts devront obligatoirement être constitués de pierres ou êtres enduits sur leurs deux faces.

Clôtures sur rue :

Elles seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage de forme simple. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

Clôture sur limite séparative :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois lorsque la différence d'altitude, en limite séparative, entre deux fonds voisins est égale ou supérieure à 2 mètres, les clôtures seront, sur le fond dominant, édifiées comme en façade sur rue.

Bâtiments annexes :

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc... doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégrée dans le volume du bâtiment et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE UMs 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UMs 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dans l'ensemble de la zone :**

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

La surface devant être laissée en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Obligation de planter :

Les aires de stationnement de plus de six places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UMs 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

- Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
- Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.
- Un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimums : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d'énergie pour les constructions neuves).

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE UMs 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **US** correspond à la station d'épuration existante et à ses abords qui pourront accueillir un local technique lié aux activités de chasse (dépeçage de gibier) et ne relevant pas d'un « Etablissement Recevant du Public » (ERP) au titre de la réglementation en vigueur.

La zone US est en partie concernée par le risque inondation (aléa fort) repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage). A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques qui figurent en titre 1 du présent règlement doivent être respectées en sus du règlement de la zone.

La zone US est également en partie concernée par des corridors écologiques à préserver qui sont repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage). A ces secteurs, correspondent des dispositions particulières précisées à l'article 13 de la zone.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations de sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées au bureau ;
- les constructions destinées à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et notamment ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les carrières.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdits les occupations et utilisations du sol définies dans le titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » du présent règlement.

Dans les marges de reculs de 10 mètres par rapport aux francs-bords des ruisseaux qui sont repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE US 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés et nécessaires à la station d'épuration,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à la station d'épuration,
- Les constructions liées aux activités de chasse, dans une limite de 40 m² de surface de plancher au maximum.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » qui figurent en titre 1 du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Eaux usées :

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.
- 10 mètres du franc bord des différents cours d'eau. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m² ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

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

Non règlementé.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les murs bahuts devront obligatoirement être constitués de pierres ou êtres enduits sur leurs deux faces.

En dehors des zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Clôtures sur rue

Elles seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage de forme simple. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

- Clôture sur limite séparative :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois lorsque la différence d'altitude, en limite séparative, entre deux fonds voisins est égale ou supérieure à 2 mètres, les clôtures seront, sur le fond dominant, édifiées comme en façade sur rue.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dans l'ensemble de la zone :**

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

La surface devant être laissée en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Pour les corridors écologiques identifiés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Dans ces secteurs, les aménagements et constructions autorisés ne devront pas porter atteinte aux continuités écologiques. Ainsi :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune (mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm),
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau...)
- Les zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique devront être maintenus etc...

ARTICLE US 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE US 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Énergies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE US 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à une zone encore non équipée destinée à accueillir à court et moyen terme des équipements publics et de l'habitat. Elle est composée de deux secteurs :

- **Le secteur 2AU1** qui correspond au projet mixte de maison en partage et zone d'habitat liée, en continuité de la ZAC du Grès.
 - **Il comprend un sous-secteur 2AU1m** spécifiquement dédié à l'implantation de la « maison en partage ».
- **Le secteur 2AU2** qui correspond au secteur de la Queyrade : future zone d'équipement publics pouvant accueillir également de l'habitat.

Son urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (sachant que les réseaux et les voies situés en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour en assurer la desserte).

Les secteurs 2AU1 et 2AU2 font l'objet « **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les carrières ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions seront réalisées dans le cadre de trois opérations d'aménagement d'ensemble :
 - une opération pour le sous-secteur 2AU1m,
 - une opération pour le reste du secteur 2AU1,
 - Une opération pour le secteur 2AU2.
- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements peuvent être admis à condition :
 - de comprendre la réalisation d'au moins 20% de logements aidés par l'État (tels que définis par la réglementation en vigueur) dans l'ensemble du secteur 2AU1 et dans le secteur 2AU2 ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure,
 - et de respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions, installations et travaux autorisés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Accès :**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

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 caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les nouvelles voies de desserte privée et les servitudes de passage doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies
- 10 mètres du franc bord des différents cours d'eau. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

Toutefois :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble les constructions peuvent être, pour les voies internes, implantées à l'alignement ou en retrait sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Pour les constructions dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur la limite de l'unité foncière n'excède pas 6 mètres au total : elles peuvent être édifiées jusqu'en limite de voie ou d'emprise publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture

030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI

Date de télétransmission : 23/01/2025

Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

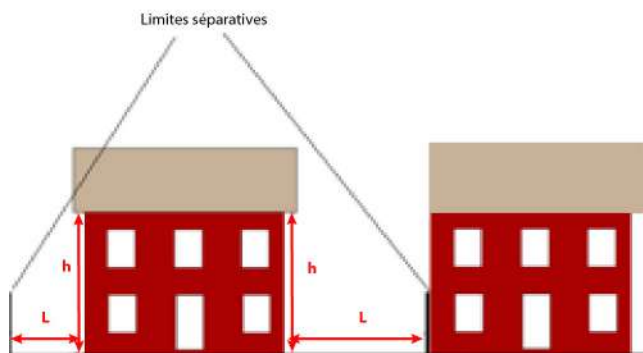
Dans le secteur 2AU 1 :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans le secteur 2AU 2 :

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$).

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur la limite de l'unité foncière n'excède pas 6 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative.



Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 2AU1 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Dans le secteur 2AU2 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout.

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

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

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

Toitures :

Les couvertures seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

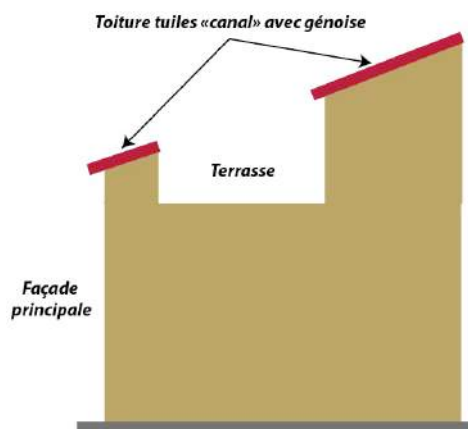
D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 30 et 35%.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les toits plats sont interdits.

Les terrasses en toiture doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une gènoise.



Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'une clôture grillagée (hauteur maximum 2 mètres) doublé d'une haie vive.

Bâtiments annexes :

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc... doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégrée dans le volume du bâtiment et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

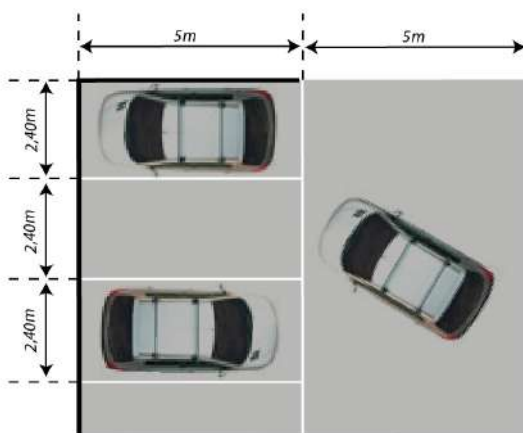
ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

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



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Dispositions particulières :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est le suivant :

Dans l'ensemble de la zone 2AU (excepté dans le sous-secteur 2AU1m) :

- **Habitat** : 2 places de stationnement par logement
- **Bureaux** : 1 place pour 40 m² de surface de plancher

Uniquement dans le sous-secteur 2AU1m :

Non règlementé.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dans l'ensemble de la zone :**

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

La surface devant être laissée en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Obligation de planter :

Les aires de stationnement de plus de six places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

ARTICLE 2AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Bon règlementé.

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
- Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.
- Un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimums : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d'énergie pour les constructions neuves).

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Certains bâtiments existants, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole existante. Ceux-ci ont été repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Cette zone comprend un **secteur « protégé » Ap** où seules sont autorisées les extensions limitées des habitations existantes.

La zone A est en partie concernée par le risque inondation (aléa fort et aléa modéré) repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage). A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques qui figurent en titre 1 du présent règlement doivent être respectées en sus du règlement de la zone.

La zone A est également en partie concernée par des corridors écologiques à préserver qui sont repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage). A ces secteurs, correspondent des dispositions particulières précisées à l'article 13 de la zone.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations de sol suivantes :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et les extensions des constructions existantes autres que celles définies à l'article A 2, notamment dans le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles définies à l'article A 2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts autres que celles définies à l'article A 2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les carrières ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les éoliennes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux définis à l'article A 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article A 2.

Dans le secteur Ap : en sus des dispositions ci-dessus : toutes les nouvelles constructions et extensions de l'existant autres que celles définies à l'article A 2 sont interdites.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdits les occupations et utilisations du sol définies dans le titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » du présent règlement.

Dans les marges de reculs de 10 mètres par rapport aux francs-bords des ruisseaux qui sont repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans l'ensemble de la zone A, excepté dans le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration :

- L'extension des habitations existantes à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 75 m² et que la surface de plancher totale de l'habitation après extension ne dépasse pas 200 m². Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire ;
- les annexes des constructions destinées à l'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20 mètres autour de l'habitation ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières ;
- les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Sont admis dans la zone A (excepté dans le secteur Ap) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les élevages soumis ou non au régime des installations classées, sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres de la limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat ;
- Les campings à la ferme et les gîtes ruraux aménagés dans le volume des bâtiments existants ;

Pour les constructions qui présentent un intérêt patrimonial et architectural identifiées par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole existante et à condition d'être réalisées dans le respect des volumes existants :

- les changements de destination des bâtiments existants vers une ou plusieurs destinations suivantes : habitation, hôtel chambre d'hôtes, gîtes, restaurant.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » qui figurent en titre 1 du présent règlement.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. En particulier sur la RD22, la suppression ou le regroupement des accès seront recherchés préalablement à toute autorisation de création d'un nouvel accès.

Tout nouvel accès direct sur la RD999 est interdit.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée : un périmètre de 35 mètres autour de l'installation (forage, puits ou source) devra être laissé libre de toute source potentielle de pollution (système d'assainissement non collectif, bâtiments d'élevage, dépôt de fumier, cuve de fioul, stockage de produits phytosanitaires, etc...). Ce périmètre de protection de 35 mètres doit être acquis en pleine propriété.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En cas d'absence du réseau public d'assainissement : les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD999,
- 25 mètres de l'axe de la RD22,
- 15 mètres de l'axe des RD522 et RD722,
- 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.
- 10 mètres du franc bord des différents cours d'eau. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m² ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toutes les destinations admises dans la zone :**Couleurs et matériaux :**

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

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

Clôtures :

Les murs bahuts devront obligatoirement être constitués de pierres ou être enduits sur leurs deux faces.

En dehors des zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Clôtures sur rue

Elles seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage de forme simple. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

- Clôture sur limite séparative :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois lorsque la différence d'altitude, en limite séparative, entre deux fonds voisins est égale ou supérieure à 2 mètres, les clôtures seront, sur le fond dominant, édifiées comme en façade sur rue.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

Bâtiments annexes :

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Toitures :

Les couvertures seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

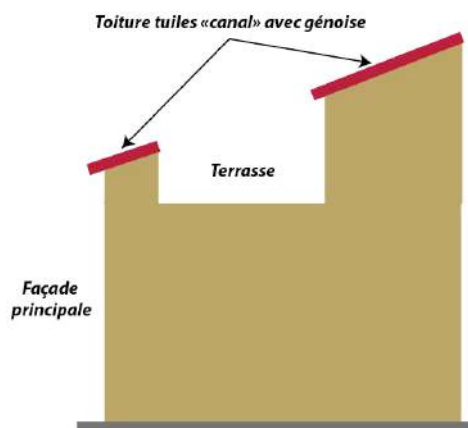
D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 30 et 35%.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les toits plats sont interdits.

Les terrasses en toiture doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.



Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc... doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégrée dans le volume du bâtiment et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dans l'ensemble de la zone :**

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

La surface devant être laissée en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Pour les corridors écologiques identifiés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Dans ces secteurs, les aménagements et constructions autorisés ne devront pas porter atteinte aux continuités écologiques. Ainsi :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune (mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm),
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau...)
- Les zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique devront être maintenus etc...

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Énergies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** concerne notamment les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent.

La zone N comprend deux secteurs :

- **Le secteur Nb**, destiné aux bassins de rétention des eaux pluviales,
- **Les secteurs Ns**, qui accueillent notamment des équipements publics sportifs et de loisirs de plein air ainsi que des aires de stationnement destinées à désengorger le cœur du village.

La zone N est en partie concernée par le risque inondation (aléa fort) repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage). A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques qui figurent en titre 1 du présent règlement doivent être respectées en sus du règlement de la zone.

La zone N est par ailleurs partiellement concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage de Prouvessat qui est reporté sur le document graphique du règlement (plan de zonage). A ce périmètre correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées par arrêté préfectoral le 6 novembre 2006 et annexées au P.L.U. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone N est également en partie concernée par des corridors écologiques à préserver qui sont repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage). A ces secteurs, correspondent des dispositions particulières précisées à l'article 13 de la zone.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations de sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées au bureau ;
- les constructions destinées à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et notamment ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les carrières.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdits les occupations et utilisations du sol définies dans le titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » du présent règlement.

Dans les marges de reculs de 10 mètres par rapport aux francs-bords des ruisseaux qui sont repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les annexes des constructions destinées à l'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20 mètres autour de l'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Uniquement dans le secteur Nb :

- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales.

Uniquement dans les secteurs Ns :

- Les constructions et installations d'équipements publics à caractère sportif et de loisirs de plein air, ainsi que les garages et les aires de stationnement.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » qui figurent en titre 1 du présent règlement.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. En particulier sur la RD22, la suppression ou le regroupement des accès seront recherchés préalablement à toute autorisation de création d'un nouvel accès.

Tout nouvel accès direct sur la RD999 est interdit.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée : un périmètre de 35 mètres autour de l'installation (forage, puits ou source) devra être laissé libre de toute source potentielle de pollution (système d'assainissement non collectif, bâtiments d'élevage, dépôt de fumier, cuve de fioul, stockage de produits phytosanitaires, etc...). Ce périmètre de protection de 35 mètres doit être acquis en pleine propriété.

Eaux usées :

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

En cas d'absence du réseau public d'assainissement : les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Tout branchement d'un réseau d'eaux pluviales, et à plus forte raison d'eaux usées, est strictement interdit sur la canalisation de vidange des ouvrages hydrauliques situés dans la zone Nb.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD999,
- 25 mètres de l'axe de la RD22,
- 15 mètres de l'axe des RD522 et RD722,
- 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.
- 10 mètres du franc bord des différents cours d'eau. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m² ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Non règlementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout.

Les extensions ou rénovations de constructions existantes ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les murs bahuts devront obligatoirement être constitués de pierres ou être enduits sur leurs deux faces.

En dehors des zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Clôtures sur rue

Elles seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage de forme simple. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

- Clôture sur limite séparative :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois lorsque la différence d'altitude, en limite séparative, entre deux fonds voisins est égale ou supérieure à 2 mètres, les clôtures seront, sur le fond dominant, édifiées comme en façade sur rue.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dans l'ensemble de la zone :**

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

La surface devant être laissée en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Pour les corridors écologiques identifiés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Dans ces secteurs, les aménagements et constructions autorisés ne devront pas porter atteinte aux continuités écologiques. Ainsi :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune (mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm),
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau...)
- Les zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique devront être maintenus etc...

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Énergies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

ANNEXES DU REGLEMENT : CAHIERS DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES – ZAC DU GRES

62013/14



QUARTIER du GRÉS MONTPEZAT

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN - annexe 3 :

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES (secteur pavillonnaire)

octobre 2010 – édité le 6/10/2010 – complété le 5/07/2012 et le 13/03/2014

SOMMAIRE

CHAPITRE I – OPPOSABILITE DU DOCUMENT

CHAPITRE II – DISPOSITIONS GENERALES

Article II - 1 COORDINATION ARCHITECTURALE

Article II – 2 SURFACE DE PLANCHER

Article II – 3 PRECISIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUES

CHAPITRE III – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Article III - 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Article III - 2 OCCUPATION ET UTILISATION AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Article III - 3 ACCES ET VOIRIES

Article III - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article III – 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article III – 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article III – 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article III – 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article III – 9 EMPRISE AU SOL

Article III – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article III – 11 ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Article III – 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article III – 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article III – 14 POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ANNEXE – PLAN DE SECTORISATION ET D'IMPLANTATION



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

CHAPITRE 1 – OPPOSABILITE DU DOCUMENT

CHAPITRE I – OPPOSABILITE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des prescriptions architecturales fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du QUARTIER du GRES à MONTPEZAT. Le QUARTIER du GRES est réalisé dans une procédure de ZAC

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de la ZAC.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente, location baux, par voie de reproduction intégrale.

L'autorisation de réalisation de la ZAC ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions de présent cahier des charges approuvé et aux règles d'urbanisme. Le volet paysager devra être explicite.

A la date de création du présent CPA, les règles d'urbanismes applicables dans le QUARTIER DU GRES sont celles de la zone IINA1 du POS en vigueur de la commune de MONTPEZAT, complété par le règlement de ZAC approuvé. Pour une bonne lisibilité du document, celles-ci sont grisées dans les chapitres ci-après et rappelés sous la mention : **Rappel du règlement de ZAC en vigueur**. Celles-ci pourront évoluer en fonction des modifications des règles d'urbanismes.

Ces règles sont complétées, par les dispositions particulières contenues dans le présent Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères. Celles-ci, complémentaires ou plus restrictives, sont énoncées sous le libellé : ***PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, et écrites en italique pour une meilleure distinction.***

Le cahier des prescriptions architecturales est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE II – DISPOSITIONS GENERALES

Article II-1 COORDINATION ARCHITECTURALE

Un architecte – urbaniste est nommé en vue d'assurer la coordination architecturale des permis de construire.

Il s'agit de :

Alain RUIZ - Architecte DPLG

180 rue des pradiers – Appt 146 – 34000 MONTPELLIER

Tél. 04 67 64 54 96 – 06 13 04 56 26 – alain.ruiz.archi@free.fr

Il a pour mission de vérifier le respect des règles de construction imposées par le présent cahier des charges, avant toute demande de permis de construire en Mairie.

Son intervention se conclut par un visa sur le dossier de permis de construire, visa sans lequel ledit permis ne pourra être accordé par le Maire de Montpezat.

Article II – 2 SURFACE DE PLANCHER

La surface maximale de plancher autorisée affectée à chaque terrain est définie dans la fiche de lot (annexe du CCCT) établie par l'aménageur.

Article II – 3 PRECISIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUES

Le tracé des voiries figurant au document graphique est susceptible de subir de très légères modifications, pour tenir compte des contraintes techniques qui pourraient apparaître lors de l'exécution des travaux.



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-20250123-MAIRIE-001-A
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

CHAPITRE III – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dispositions au secteur pavillonnaire

Article III-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2 ci-dessous

Article III-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : 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.

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.

En secteur « d'habitat individuel groupé », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms ...) réalisées en ordre continu et jointif d'une limite latérale à l'autre, sauf aux emplacements indiqués au plan de composition.

En secteur « d'habitat collectif », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms ...), ces dernières ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée.

En secteur de tissu « pavillonnaire », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms...) réalisées dans les zones d'implantation figurées au plan de composition.

En secteur de « résidence senior », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'équipements d'accueil, ainsi que les établissements médicaux et paramédicaux pour les personnes âgées (maisons de retraite, résidences pour personnes âgées, maison d'accueil de personnes âgées dépendantes...).

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Tout terrain enclavé est constructible sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie 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 aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain. Ce dégagement doit être dimensionné de façon à empêcher l'empiètement du véhicule sur la voie publique.

Voies : Les constructions doivent être desservies par :

- des voies publiques principales de largeur au moins égale à 5 mètres ;
- des voies publiques secondaires de largeur au moins égale à 4 mètres ;
- des voies publiques tertiaires de largeur au moins égale à 3,5 mètres.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
La création d'impasse est interdite.

***PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : l'accès au lot se fera à partir de la voie créée. Tout accès véhicule à partir d'un chemin piéton est interdit. Il devra être aménagé en prenant soin de respecter la position des murets techniques, candélabres, végétaux et tout autre élément mis en place par l'aménageur.
Sur les lots 60 et 65 à 70 les accès sont préétablis du fait de la topographie du terrain. La création de tout autre accès est interdite.***



Article III-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur :

Eaux 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 : Dans tous les secteurs, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être assurés par tous moyens (puits, noues, tranchées drainantes...) dimensionnés à raison de 0,1 mètre cube par mètre carré imperméabilisé.

Electricité et téléphone : Toute construction doit être raccordée au réseau électrique, et raccordable au réseau téléphonique filaire.

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

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Article III-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Les terrains figurant au plan de composition ne peuvent pas être subdivisés pour recevoir une nouvelle construction.

Il est possible de procéder à l'ablotissement (rassemblement de lots), dans la limite de deux lots, et dans ce cas les zones d'implantations sont fusionnées en incluant les parties d'exclusion directement situées entre elles.

Article III-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se réaliser conformément aux règles figurant au plan de composition.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Le Plan de sectorisation et d'implantation indique les emprises maximales constructibles sur chacun des lots. Les bâtiments devront être édifiés en respectant les zones de recul imposées et les alignements obligatoires mentionnés au Plan de sectorisation et d'implantation figuré en annexe du présent Cahier des Prescriptions Architecturales

Article III-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit se réaliser conformément aux règles figurant au plan de composition.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Le Plan de sectorisation et d'implantation indique les emprises maximales constructibles sur chacun des lots ainsi que les obligations de construction en limite séparative. Chaque bâtiment, y compris le garage, devra s'inscrire à l'intérieur de la zone d'implantation maximale indiquée sur le Plan de sectorisation et d'implantation pour chacun des lots.

Pour les lots non concernés par l'obligation de construire en limite séparative, si le bâtiment n'est pas édifiée en limite séparative, la distance horizontale entre tout point de l'immeuble à construire et le point le plus proche de cette limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cas particulier concernant les piscines non couvertes : celles-ci pourront s'implanter à une distance minimale de 1,00m par rapport aux limites séparatives à condition que leur hauteur maximale ne dépasse pas 0,60m par rapport au terrain naturel.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Article III- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, doit se réaliser conformément aux règles figurant au plan de composition.

9 - EMPRISE AU SOL :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'emprise au sol est fixée selon les règles figurant au plan de composition.

10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant à l'aplomb de la façade dirigée vers la rue.
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sauf indication graphique contraire figurant sur le plan de composition, pour le secteur « d'habitat collectif », la hauteur maximale des constructions (faîte du toit) est fixée à 13,50 mètres.

Pour l'ensemble des autres secteurs (habitat individuel groupé, pavillonnaire, et résidence senior), sauf indication graphique contraire figurant sur le plan de composition, la hauteur maximale des constructions (faîte du toit) est fixée à 9,00 mètres.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Il est fortement conseillé d'établir la construction sur vide sanitaire. Chaque constructeur devra prendre toutes dispositions afin d'assurer le calage altimétrique des parties habitables et dépendances dans le but de se prémunir des risques éventuels de venues d'eaux provenant de la voirie et des espaces communs. A cet effet, le niveau habitable se situera au moins 20 cm (vingt centimètres) au dessus du niveau de la voirie au droit de l'accès.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Architecture et typologie : L'architecture doit se rapprocher du style régional.



Cet objectif sera atteint par :

- ***Le respect des formes et volumes qui doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes de type « centre ancien ».***
- ***Le respect des couleurs d'enduits de façades et des teintes de tuiles imposées.***
- ***Le respect du vocabulaire architectural et des éléments d'architecture de style traditionnel propre à la région gardoise.***

Handwritten signature in blue ink.

VOLUMES : Rappel du règlement de ZAC en vigueur :

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.

Pour les transformations importantes ou reconstructions partielles, les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes de type « centre ancien ».

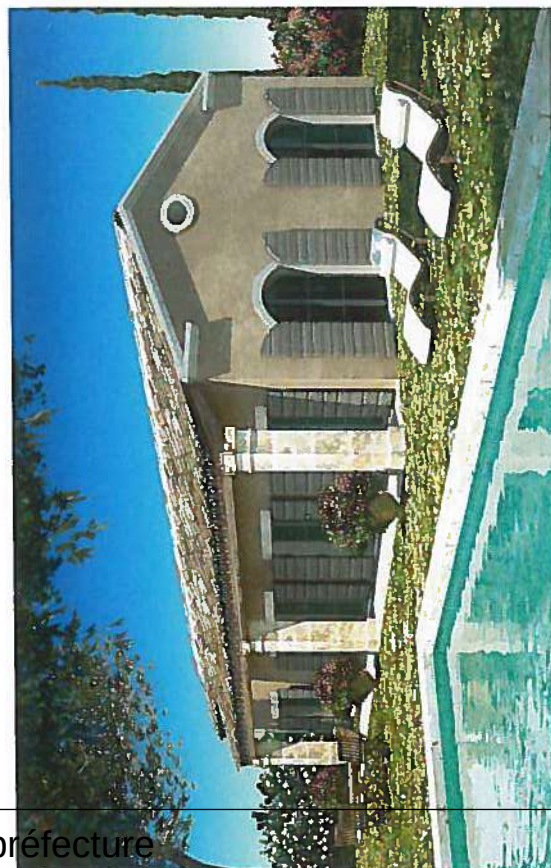
Sous-œuvre : Les huisseries, les ferronneries et les autres accessoires doivent avoir des formes, des modèles et des compositions harmonisés aux types traditionnels. Ils doivent être d'une texture harmonisée avec les matériaux traditionnels (bois, fer forgé rustique...). Les couleurs mates sont seules autorisées.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumes : De manière générale, les volumes seront simples et proches de la volumétrie des maisons régionales de cœur de villages d'autrefois.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

**Exemple d'architecture pour les constructions du tissu pavillonnaire
(villas en rez-de-chaussée)**



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Exemple d'architecture pour les constructions du tissu pavillonnaire (villas à étage)



Handwritten signature

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES - Façades :

Les enduits de façades de finition « talochée », « frottassée à l'éponge » ou grattés sont recommandés. Ils pourront être, à la rigueur, de type « projeté buse fine ». Les enduits « écrasés » sont interdits.

Les enduits de façades seront de couleur « pierre de pays » et seront choisis parmi les teintes de la charte chromatique ci-contre.

les murs laissés en agglos ou briques non enduits sont interdits.

ENDUITS DE FACADES - Charte chromatique



WEBER & BROUTIN
044 Brun clair



WEBER & BROUTIN
203 Cendre beige clair



WEBER & BROUTIN
215 Ocre rompu



WEBER & BROUTIN
013 Brun foncé



WEBER & BROUTIN
010 Beige ocre



PAREX
Terre feutrée T60



PAREX
Beige T80



PAREX
Terre d'arpile T30



V.P.I. 70 Brun clair



V.P.I. 55 Beige ocre

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

La hauteur des soubassements sera d'environ 90cm mais dépendra également de la hauteur d'allège des fenêtres du rez-de-chaussée.
De même, pour abriter une porte d'entrée, on préférera une marquise verre plutôt qu'un auvent en tuiles.
Ces éléments seront déterminés en collaboration avec l'Architecte Coordonnateur.

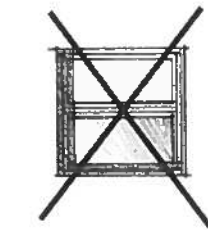
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Percements : Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles. Leurs linteaux pourront être droits ou cintrés. De manières générales les fenêtres seront de proportions franchement verticales. Les fenêtres de proportions carrées ou horizontales sont à éviter. Les larges baies vitrées de proportions horizontales sont autorisées pour les séjours. Elles sont cependant à éviter sur les façades sur la voie structurante.

Les œils-de-bœuf de forme ovale sont autorisés s'ils participent à la composition de la façade. Ils peuvent être placés à la verticale ou à l'horizontale. Les œils-de-bœuf de forme circulaire ainsi que les œils-de-bœuf factices sont interdits

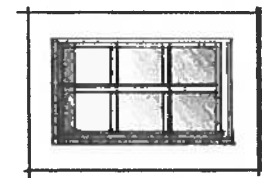
Les ouvertures recevront des encadrements qui seront traités soit en relief, soit sur le même plan que la façade. Ils auront une largeur minimale de 22cm pour les fenêtres et portes-fenêtres et 25cm pour les entrées de garages ou les arcades. Ils seront blanc cassé ou ton pierre mais dans tous les cas de figure d'une teinte plus claire que la façade. S'ils sont réalisés en enduit de façade, ils seront de finition talochée fin.

Les fenêtres et portes-fenêtres : elles pourront être en bois ou en PVC. L'utilisation de l'alu pourra être autorisée dans le cas de baies de grandes dimensions.
Les fenêtres de largeur inférieure à 1,00 seront obligatoirement à un seul ouvrant.
Les fenêtres à petits bois sont préconisées.

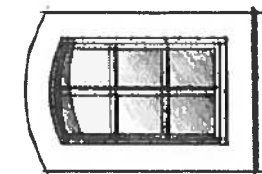
$L < 1,00m$



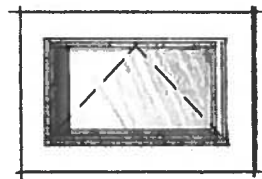
NON



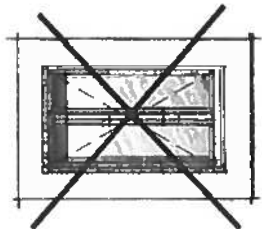
OUI



OUI



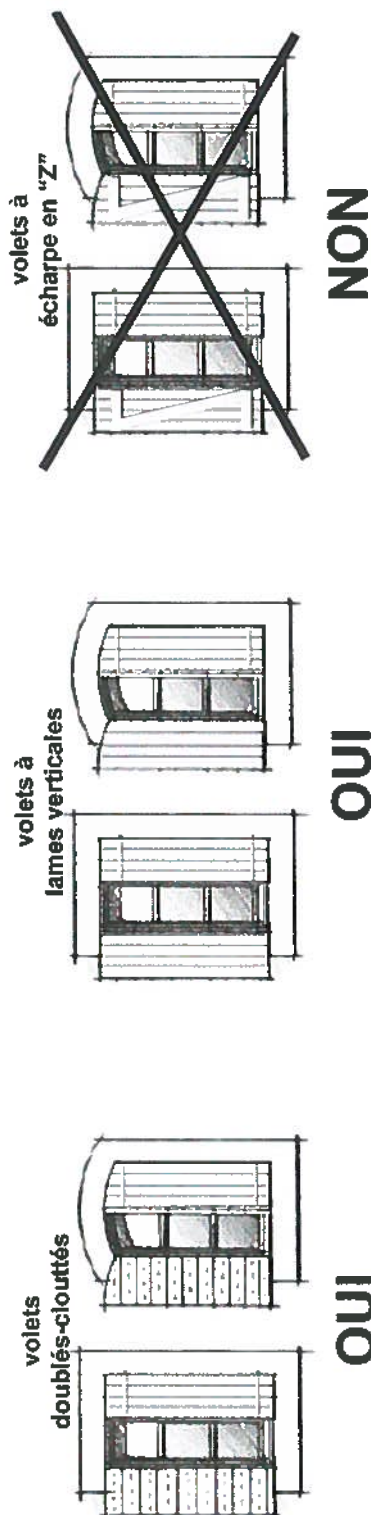
OUI



NON

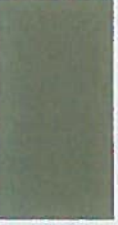
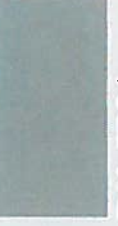
Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Les volets : ils seront de préférence en bois et rabattables en façade. Les volets roulants peuvent être autorisés en alu ou en PVC. Les persiennes PVC rabattables en façades sont interdites



Les portes d'entrée : elles seront de formes simples et classiques.

Les teintes des menuiseries extérieures : Les fenêtres et volets bois seront peints et non lazurés. Les teintes seront dessaturées et seront choisies parmi des tonalités de gris, gris chauds, et gris verts.

	RAL 6021		RAL 7034		RAL 7003		RAL 7002		RAL 7004		RAL 7042		F6.10.60 SIKKENS
--	----------	--	----------	--	----------	---	----------	--	----------	--	----------	--	------------------

Les fenêtres et volets PVC ou alu seront blanc ou de teinte neutre et claire (ils peuvent être choisis parmi la gamme de teintes mentionnée ci-dessus si le coloris est proposé par le fabricant). Les couleurs alu naturel ou métallisées sont interdites.

L'unité de teinte pour l'ensemble des menuiseries d'une même construction sont obligatoires.

TOITURES : Rappel du règlement de ZAC en vigueur :

Les toits plats et autres toitures terrasses sont interdits. La pente des rampants de toit doit être comprise entre 30 % et 35 %.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Le matériau de couverture en rampant est la tuile canal de terre cuite « vieille », ou tout matériau d'aspect semblable. En surface plane, il est obligatoirement en matériau de teinte naturelle, teinté dans la masse, teinte harmonisée avec la couleur des toitures en tuiles traditionnelles.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils ne peuvent être disposés en superstructures que s'ils ne sont pas visibles de la voie publique ni des fonds voisins.

Les écoulements directs d'eau pluviale doivent être canalisés jusqu'au sol.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Les toitures : les couvertures seront en tuiles demi rondes (canal, ou demi-ronde à emboîtement) d'aspect vieilli clair (marque TERREAL : modèle DCL, de teinte « Castelveil » ou « Vieux Pays » recommandées).

Les pentes de toitures seront de 33% : il est impératif que les constructions jumelées aient la même pente de toiture.

Les toitures à 2 pentes égales sont recommandées. Les toitures à 3 et 4 pentes sont à éviter. Elles pourront être autorisées dans certains cas particuliers, si l'architecture le justifie. Les bas de pente de toitures seront soulignés par des génioises ou corniches. Les gouttières seront placées de manière à ne pas masquer ces génioises ou corniches.

Des toitures terrasses pourront être autorisées en tant que terrasse accessible.

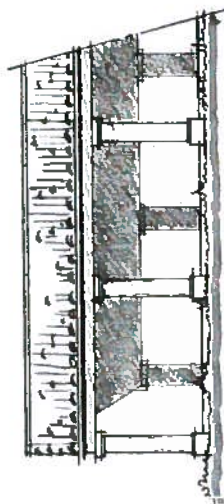


Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

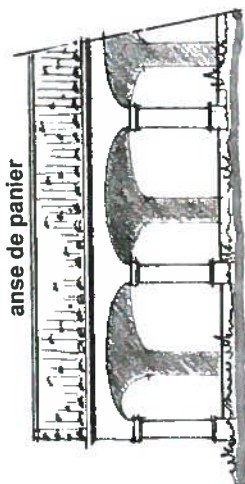
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Les auvents, arcades et porches d'entrée : les auvents réalisés en tuiles devront avoir une pente identique à celle de la toiture et un même type de tuiles.

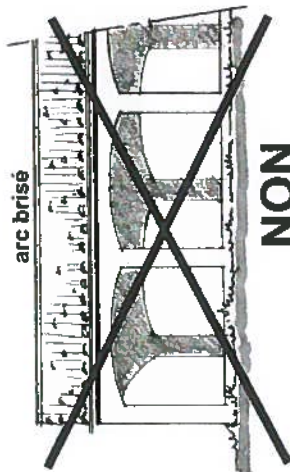
Les linteaux des auvents, arcades et porches d'entrée seront, soit droits, soit en anse de panier. Les arcs brisés sont interdits.



OUI



OUI



NON

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Serrureries, pergolas :

De façon générale, les éléments de serrurerie pour garde-corps et grilles de défense seront traités de manière très simple, avec de simples barreaux verticaux fixés sur lisses horizontales, dans l'esprit des ferronneries régionales traditionnelles.

Les ferronneries trop fantaisies ou les garde-corps à balustres ou à claustras sont interdits.

De même on préférera la tonnelle métallique traditionnelle à la pergola bois ou béton.



NON



OUI

ELEMENTS PARTICULIERS : Rappel du règlement de ZAC en vigueur : une seule enseigne par commerce peut être placée sur chaque façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée et seront soumises à autorisation.

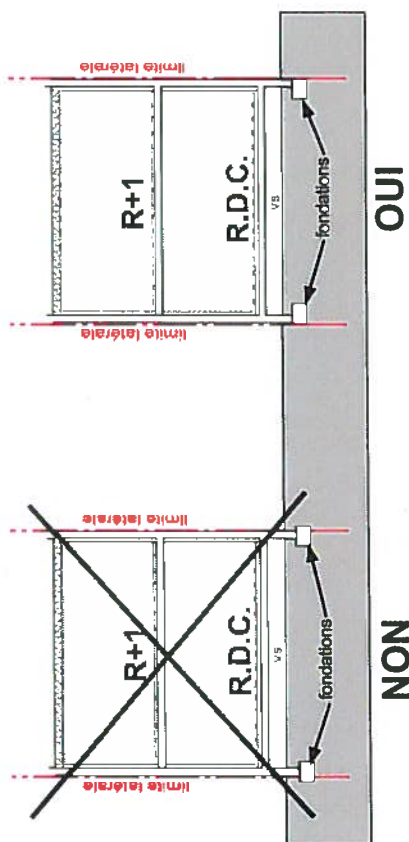
Les citernes, silos ou autres contenants métalliques ou plastiques, nus en extérieur, sont interdits, ils doivent être, au moins, dissimulés.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Les blocs de climatiseurs nus en façade sur rue sont interdits ; ils doivent être, au moins, dissimulés et insonorisés.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Fondations : Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) de la parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété voisine.



ESPACES ATTENANTS : Rappel du règlement de ZAC en vigueur : après réalisation primitive du quartier, en secteur d' « habitat individuel groupé les murs ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs existants dans la rue.

Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement.

Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : clôtures sur rue

Les clôtures contribuent, entre autre, par leur traitement, leur aspect et leur position, à renforcer la cohérence urbaine et la notion d' « ensemble ». Le permis de construire devra faire état de toutes les clôtures.

Les clôtures sur rue seront constituées d'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,50m.

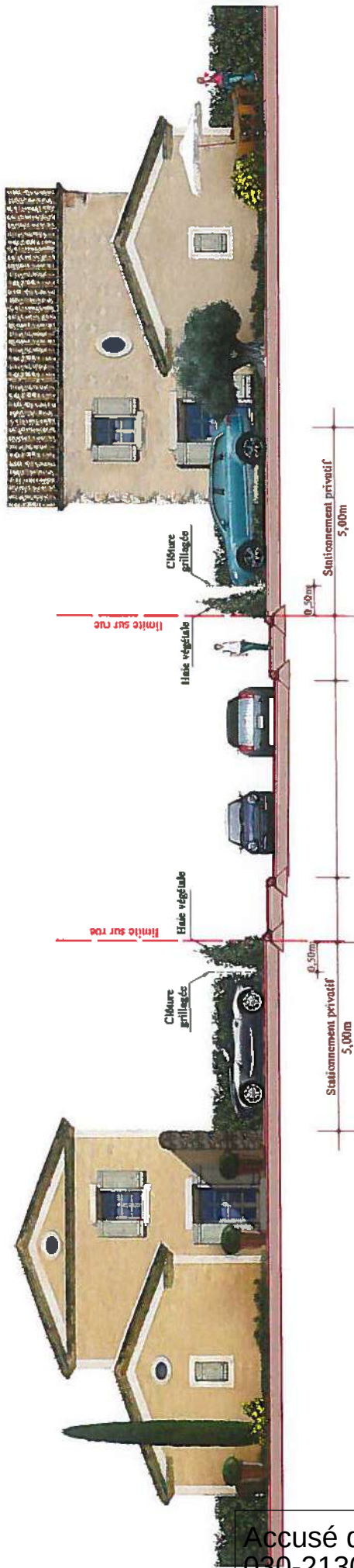
Elles seront implantées parallèlement à la voie de desserte, en retrait de 0,50m par rapport à l'alignement.

L'espace ainsi délimité par la clôture et l'alignement devra rester libre et sera planté de végétaux, en massifs et en haies, choisis parmi les essences méditerranéennes. Cette prestation (grillage + plantation) sera à la charge de l'AMENAGEUR et sera effectuée dès que l'avancement général des chantiers de construction des maisons individuelles le permettra.

L'entretien des végétaux est à la charge exclusive de chaque acquéreur qui s'y oblige. La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 2,00m.

Il est strictement interdit de doubler les clôtures avec des matériaux tels que canisses naturels ou plastiques, planches de bois ou autres pare-vues.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



Profil en travers sur voirie et clôtures sur rue



Elévation sur clôtures sur rue

[Handwritten signature]

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



Vue en plan (entrée de parcelle)

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



Exemple de clôture végétalisée



Exemple de clôture végétalisée



Exemple de clôture végétalisée



Clôtures sur rue le long des lots 60 et 65 à 70

En bordure des parcelles 60 et 65 à 70, des murets de soutènement seront réalisés, si nécessaire, en limite sur voie par l'AMENAGEUR afin de gérer les différences d'altimétrie entre la parcelle et la voie. Une clôture grillagée d'une hauteur de 1,50m, sera mise en place parallèlement à la voie de desserte, en retrait de 0,50m environ par rapport à l'alignement.

L'espace ainsi délimité par la clôture et l'alignement devra rester libre. Ces prestations (mur + grillage) seront à la charge de l'aménageur et seront effectuées dès que l'avancement général des chantiers de construction des maisons individuelles le permettra.

L'acquéreur aura à sa charge la plantation d'une haie végétale, coté jardin contre le grillage, composée d'essences méditerranéennes

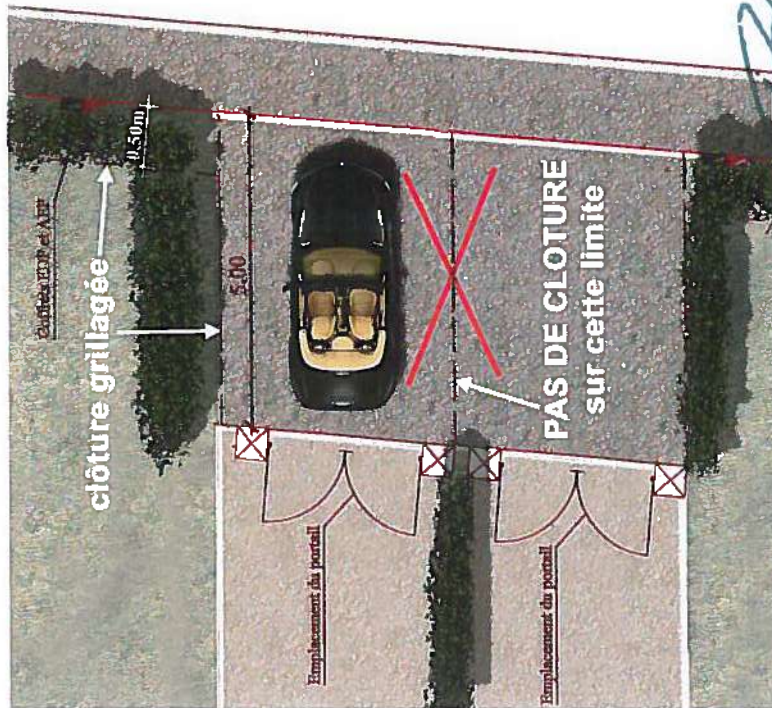
L'entretien des végétaux est à la charge exclusive de chaque acquéreur qui s'y oblige.

Les clôtures entre parcelles seront à la charge exclusive des acquéreurs. Elles seront constituées d'une clôture grillagée dont la hauteur ne pourra dépasser 1,80 mètres. Cette clôture sera doublée d'une haie végétale formée d'essences locales variées. Cette haie est obligatoire sur les limites latérales et en fond de jardin.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

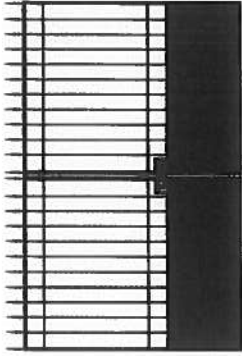
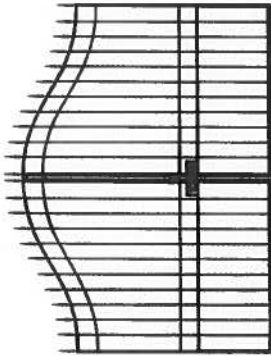
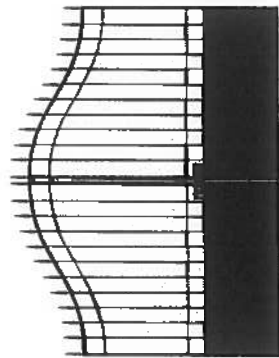
Tout mur ou muret sont interdits en superstructure. Seul des murs de soutènement peuvent être autorisés afin de régler des différences d'altimétrie entre parcelles. Dans ce cas, l'arase du mur ne pourra être supérieure à l'altimétrie correspondante à celle du fond le plus élevée de la parcelle concernée.

Les clôtures sont interdites sur les limites séparatives entre places de parkings extérieures non closes quand celles-ci sont regroupées par 2. (voir ci-dessous)



PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Les portails et portillons : Ils seront métalliques soit à barreaux droits verticaux, soit tollés entièrement ou partiellement, dans l'esprit des portails anciens traditionnels, (voir schémas non exhaustif ci-dessous). Ils seront peints en noir, gris foncé, vert foncé, vert wagon ou selon la charte chromatique mentionnée au chapitre « teintes des menuiseries intérieures » soit laissés en acier naturel. Ils seront implantés de manière à laisser libre la place de stationnement privatif extérieure non close. S'ils sont encadrés de piliers ceux-ci auront une section minimale de 40x40cm. Ces piliers seront en pierre ou maçonnés et recevront un chapiteau. S'ils sont maçonnés ils seront enduits de la même teinte que celle de la façade et le chapiteau sera en béton.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



Article III-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés. Ces emplacements ne doivent pas être confondus avec le retrait prévu à l'article 3 ci-dessus.

En secteur « d'habitat individuel groupé » et pavillonnaire, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places de stationnement par logement.

En secteur « d'habitat collectif », le nombre d'emplacements doit être au moins égal à une place et demi de stationnement par logements.

En secteur « de résidence senior », le nombre d'emplacements doit être au moins égal à une place de stationnement par logement, plus une place de stationnement par poste de travail.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

La première place de parking sera réalisée par l'aménageur. Elle reste ouverte sur la rue et ne devra jamais être clôturée. Elle aura des dimensions de 3,30m x 5,00m et sera traitée en enrobé ou en béton balayé (Etant précisé que la prestation de l'aménageur consiste à la réalisation du revêtement du sol final et d'une couche de tout-venant sur 20 cm d'épaisseur environ. Tout complément du à une adaptation au projet de construction sera à la charge exclusive de l'acquéreur). Elle sera réalisée dès que l'avancement général des chantiers de construction des maisons individuelles le permettra.

Il est exigé au moins une deuxième place de stationnement à l'intérieur de la parcelle. Celle-ci sera à la charge de l'acquéreur et pourra être le garage.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Article III-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS:

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

En secteur « d'habitat individuel groupé », sur rue, le fond peut être bordé d'une haie végétale formée d'essences locales variées. La haie peut être doublée d'une clôture ajourée implantée à l'intérieur du fond, parallèlement à la limite. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

En secteur « pavillonnaire », toute limite de fonds doit être marquée d'une haie végétale continue, de part et d'autre d'une clôture mitoyenne et constituée d'essences locales variées. Sur rue, la haie est implantée en dehors de toute clôture, côté rue. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

En secteur « habitat collectif », aucune clôture n'est autorisée.

En secteur de « résidence senior », toute limite de fonds doit être marquée d'une haie végétale continue, de part et d'autre d'une clôture mitoyenne et constituée d'essences locales variées. Sur rue, la haie est implantée en dehors de toute clôture, côté rue. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

Dans tous les cas, les soubassements doivent laisser passer les eaux de ruissellement.

Les espaces libres doivent être impérativement doivent laisser passer les eaux de ruissellement.

Les espaces libres doivent être impérativement traités en jardin floral entretenu. Les espaces vides, artificialisés, bétonnés ou asphaltés sont interdits.

En secteur « d'habitat individuel groupé », un arbre de haut jet par 50 mètres carrés et en secteur « pavillonnaire », un arbre de haut jet par mètres carrés sont exigés.



Article III-14 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS:

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Non réglementé.

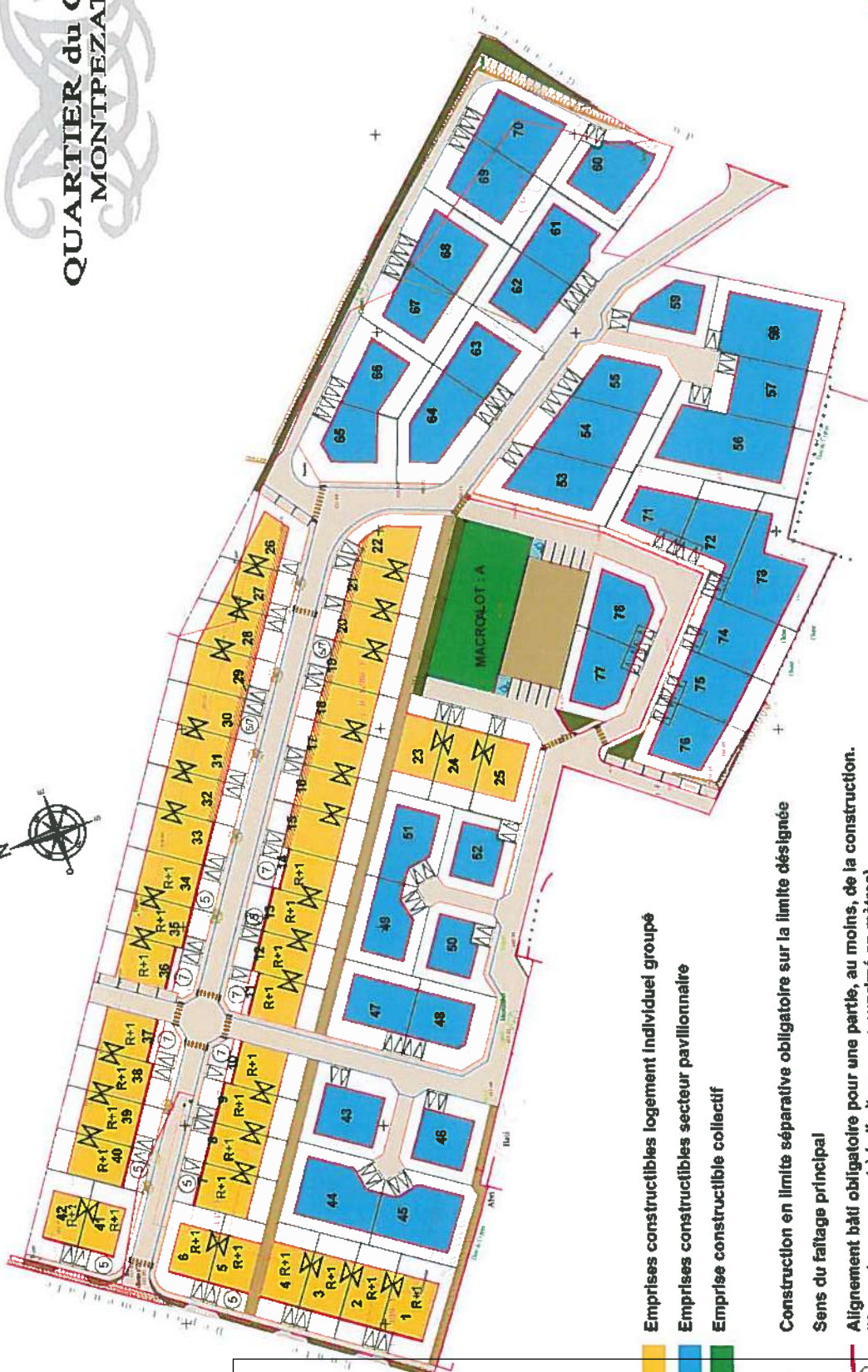
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

La surface maximale de plancher autorisée affectée au terrain est définie dans la fiche de lot (annexe du CCT) établie par l'aménageur.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



QUARTIER du GRES MONTPEZAT



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

QUARTIER du GRES - MONTPEZAT PLAN DE SECTORISATION ET D'IMPLANTATION (annexe au Cahier des prescriptions Architecturales établie sur la base du plan de composition)

QUARTIER du GRES MONTPEZAT

le 20/3/2014



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN - annexe 3 :

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES (secteur *habitat individuel groupé*)

octobre 2010 – édité le 6/10/2010 – complété le 13/03/2014

SOMMAIRE

CHAPITRE I – OPPOSABILITE DU DOCUMENT

CHAPITRE II – DISPOSITIONS GENERALES

Article II - 1 COORDINATION ARCHITECTURALE

Article II – 2 SURFACE DE PLANCHER

Article II – 3 PRECISIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUES

CHAPITRE III – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Article III - 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Article III - 2 OCCUPATION ET UTILISATION AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Article III - 3 ACCES ET VOIRIES

Article III - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article III – 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article III – 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article III – 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article III – 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article III – 9 EMPRISE AU SOL

Article III – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article III – 11 ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Article III – 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article III – 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article III – 14 POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ANNEXE – PLAN DE SECTORISATION ET D'IMPLANTATION



Accusé de réception en préfecture
030-213001809-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

CHAPITRE 1 – OPPOSABILITE DU DOCUMENT

CHAPITRE I – OPPOSABILITE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des prescriptions architecturales fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du QUARTIER du GRES à MONTPEZAT. Le QUARTIER du GRES est réalisé dans une procédure de ZAC

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de la ZAC.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente, location baux, par voie de reproduction intégrale.

L'autorisation de réalisation de la ZAC ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions de présent cahier des charges approuvé et aux règles d'urbanisme. Le volet paysager devra être explicite.

A la date de création du présent CPA, les règles d'urbanismes applicables dans le QUARTIER DU GRES sont celles de la zone IINA1 du POS en vigueur de la commune de MONTPEZAT, complété par le règlement de ZAC approuvé. Pour une bonne lisibilité du document, celles-ci sont grisées dans les chapitres ci-après et rappelés sous la mention : **Rappel du règlement de ZAC en vigueur.** Celles-ci pourront évoluer en fonction des modifications des règles d'urbanismes.

Ces règles sont complétées, par les dispositions particulières contenues dans le présent Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères. Celles-ci, complémentaires ou plus restrictives, sont énoncées sous le libellé : ***PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, et écrites en italique pour une meilleure distinction.***

Le cahier des prescriptions architecturales est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE II – DISPOSITIONS GENERALES

Article II-1 COORDINATION ARCHITECTURALE

Un architecte – urbaniste est nommé en vue d'assurer la coordination architecturale des permis de construire.

Il s'agit de :

Alain RUIZ - Architecte DPLG

180 rue des pradiers – Appt 146 – 34000 MONTPELLIER

Tél. 04 67 64 54 96 – 06 13 04 56 26 – alain.ruiz.archi@free.fr

Il a pour mission de vérifier le respect des règles de construction imposées par le présent cahier des charges, avant toute demande de permis de construire en Mairie.

Son intervention se conclut par un visa sur le dossier de permis de construire, visa sans lequel ledit permis ne pourra être accordé par le Maire de Montpezat.

Article II-2 SURFACE DE PLANCHER

La surface maximale de plancher autorisée affectée à chaque terrain est définie dans la fiche de lot (annexe du CCCT) établie par l'aménageur.

Article II-3 PRECISIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUES

Le tracé des voiries figurant au document graphique est susceptible de subir de très légères modifications, pour tenir compte des contraintes techniques qui pourraient apparaître lors de l'exécution des travaux.



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-20250123-MAIRIE-001-1
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

CHAPITRE III – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dispositions au secteur habitat individuel groupé

Article III-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2 ci-dessous

Article III-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : 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.

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.

En secteur « d'habitat individuel groupé », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms ...) réalisées en ordre continu et jointif d'une limite latérale à l'autre, sauf aux emplacements indiqués au plan de composition.

En secteur « d'habitat collectif », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms ...), ces dernières ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée.

En secteur de tissu « pavillonnaire », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms...) réalisées dans les zones d'implantation figurées au plan de composition.

En secteur de « résidence senior », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'équipements d'accueil, ainsi que les établissements médicaux et paramédicaux pour les personnes âgées (maisons de retraite, résidences pour personnes âgées, maison d'accueil de personnes âgées dépendantes...).



Accusé de réception en préfecture
030-210001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Article III-3 - ACCES ET VOIRIES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Tout terrain enclavé est constructible sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie 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 aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain. Ce dégagement doit être dimensionné de façon à empêcher l'empiètement du véhicule sur la voie publique.

Voiries : Les constructions doivent être desservies par :

- des voies publiques principales de largeur au moins égale à 5 mètres ;
- des voies publiques secondaires de largeur au moins égale à 4 mètres ;
- des voies publiques tertiaires de largeur au moins égale à 3,5 mètres.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
La création d'impasse est interdite.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : l'accès au lot se fera à partir de la voie créée. Tout accès véhicule à partir d'un chemin piéton est interdit. Il devra être aménagé en prenant soin de respecter la position des murets techniques, candélabres, végétaux et tout autre élément mis en place par l'aménageur.

Article III-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur :

Eaux 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 : Dans tous les secteurs, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être assurés par tous moyens (puits, noues, tranchées drainantes...) dimensionnés à raison de 0,1 mètre cube par mètre carré imperméabilisé.

Electricité et téléphone : Toute construction doit être raccordée au réseau électrique, et raccordable au réseau téléphonique filaire.

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



Article III-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-0001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Les terrains figurant au plan de composition ne peuvent pas être subdivisés pour recevoir une nouvelle construction.

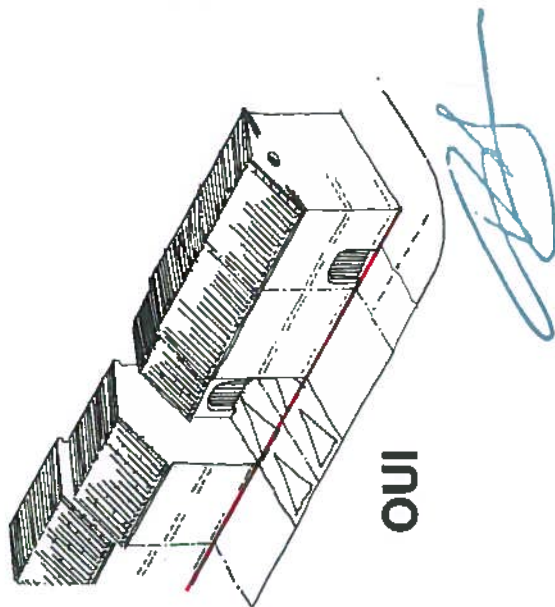
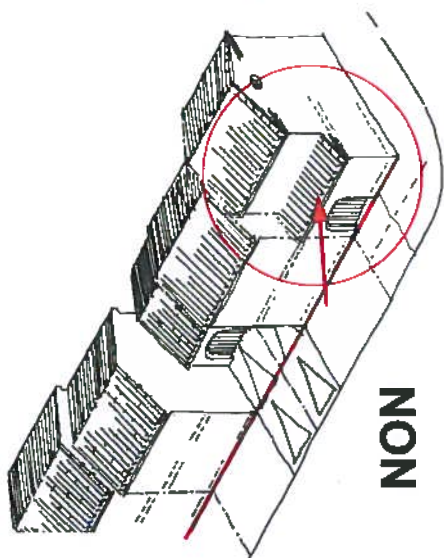
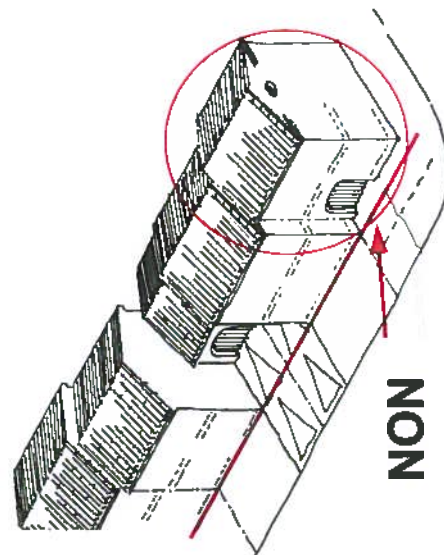
Il est possible de procéder à l'ablotissement (rassemblement de lots), dans la limite de deux lots, et dans ce cas les zones d'implantations sont fusionnées en incluant les parties d'exclusion directement situées entre elles.

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

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se réaliser conformément aux règles figurant au plan de composition.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Le Plan de sectorisation et d'implantation indique les emprises maximales constructibles sur chacun des lots. Les bâtiments devront être édifiés en respectant les zones de recul imposés et les alignements obligatoires mentionnés au Plan de sectorisation et d'implantation figuré en annexe du présent Cahier des Prescriptions Architecturales

a- **les alignements obligatoires** (indiqués en rouge ou en hachuré sur le Plan de sectorisation et d'implantation) signifient qu'une partie du bâtiment au moins doit être implantée sur l'alignement imposé. La façade sur rue de la partie habitable sera sur un même plan au rez-de-chaussée et au R+1.



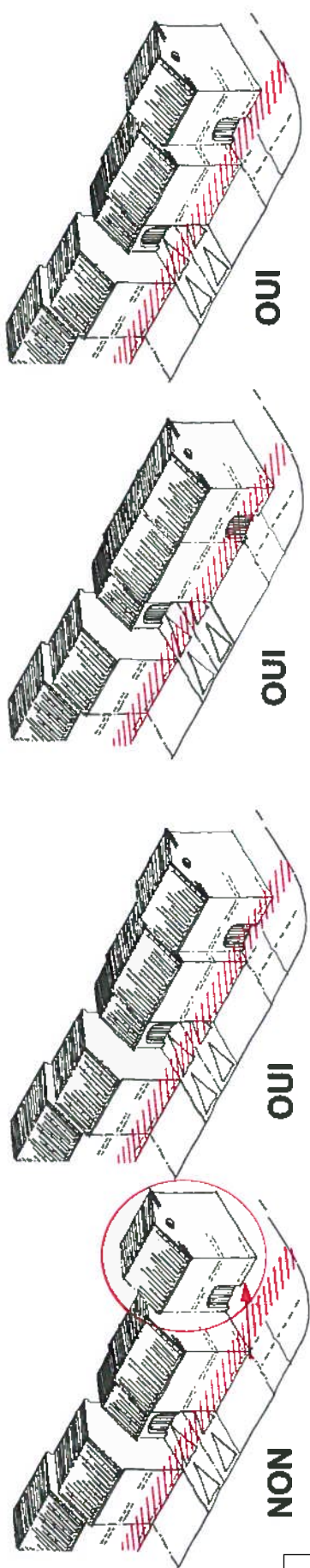
Article III-6

Accusé de réception en préfecture

030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI

Date de télétransmission : 23/01/2025

Date de réception préfecture : 23/01/2025



Article III-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit se réaliser conformément aux règles figurant au plan de composition.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Le Plan de sectorisation et d'implantation indique les emprises maximales constructibles sur chacun des lots ainsi que les obligations de construction en limite séparative. Chaque bâtiment, y compris le garage, devra s'inscrire à l'intérieur de la zone d'implantation maximale indiquée sur le Plan de sectorisation et d'implantation pour chacun des lots.
Pour les lots non concernés par l'obligation de construire en limite séparative, si le bâtiment n'est pas édifié en limite séparative, la distance horizontale entre tout point de l'immeuble à construire et le point le plus proche de cette limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cas particulier concernant les piscines non couvertes : celles-ci pourront s'implanter à une distance minimale de 1,00m par rapport aux limites séparatives à condition que leur hauteur maximale ne dépasse pas 0,60m par rapport au terrain naturel.

Article III-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, doit se réaliser conformément aux règles figurant au plan de composition.

Article III-9 - EMPRISE AU SOL :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'emprise au sol est fixée selon les règles figurant au plan de composition.

Article III-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant à l'aplomb de la façade dirigée vers la rue.
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sauf indication graphique figurant sur le plan de composition, pour le secteur « d'habitat collectif », la hauteur maximale des constructions (faîte du toit) est fixée à 13,50 mètres.

Pour l'ensemble des autres secteurs (habitat individuel groupé, pavillonnaire, et résidence senior), sauf indication graphique contraire figurant sur le plan de composition, la hauteur maximale des constructions (faîte du toit) est fixée à 9,00 mètres.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Afin de garantir une meilleure composition urbaine, le long de la départementale et sur le début de la voie structurante de l'opération, les parties habitables des constructions seront obligatoirement en R+1 afin de créer le gabarit urbain d'une rue de village. Les lots concernés sont repérés sur le Plan de sectorisation et d'implantation et portent la mention « R+1 ».
Il est fortement conseillé d'établir la construction sur vide sanitaire. Chaque constructeur devra prendre toutes dispositions afin d'assurer le calage altimétrique des parties habitables et dépendances dans le but de se prémunir des risques éventuels de venues d'eaux provenant de la voirie et des espaces communs. A cet effet, le niveau habitable se situera au moins 20 cm (vingt centimètres) au dessus du niveau de la voirie au droit de l'accès.

Page III-11 - ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS :

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Architecture et typologie : L'architecture doit se rapprocher du style régional. En fait chaque construction devra participer à la reconstitution d'une rue de village.



Cet objectif sera atteint par :

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

- **Le respect des formes et volumes qui doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes de type « centre ancien ».**
- **Le respect des couleurs d'enduits de façades et des teintes de tuiles imposées.**
- **Le respect du vocabulaire architectural et des éléments d'architecture de style traditionnel propre à la région gardoise.**

VOLUMES : Rappel du règlement de ZAC en vigueur :

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.

Pour les transformations importantes ou reconstructions partielles, les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes de type « centre ancien ».

Sous-œuvre : Les huisseries, les ferronneries et les autres accessoires doivent avoir des formes, des modèles et des compositions harmonisés aux types traditionnels. Ils doivent être d'une texture harmonisée avec les matériaux traditionnels (bois, fer forgé rustique...). Les couleurs mates sont seules autorisées.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES **Volumes : De manière générale, les volumes seront simples et proches de la volumétrie des maisons régionales de cœur de villages d'autrefois.**

Sur les parcelles situées en bordure de la départementale ainsi que sur les premières villas de la voie principale, les constructions seront obligatoirement en R+1. Ces parcelles sont repérées sur le plan de sectorisation et d'implantation par le sigle « R+1 ».



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

FACADES : Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Façades

Les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres. L'enduit est admis dans les tons « couleur pierre ». Les techniques de jointoiement doivent respecter les couleurs traditionnelles dans les tons « couleur pierre ».

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes de type « centre ancien ».

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les parabolles et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et les parabolles en toiture doivent être placées discrètement de manière à ne pas altérer la perception par rapport à la voie publique.

Les formes traditionnelles des ouvertures et leurs accessoires doivent être respectées (linteaux, appuis, cintres...).

La seule enseigne par commerce peut être placée sur chaque façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les enseignes, silos ou autres contenants métalliques ou plastiques, nus en extérieur, sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés. Les blocs de climatiseurs nus en façade sur rue sont interdits, ils doivent être, au moins camouflés et insonorisés.

Exemple d'architecture pour les logements individuels groupés



Accusé de réception en préfecture

03-13001929-2025-MAIRIE-001-AI

Date de télétransmission : 23/01/2025

Date de réception préfecture : 23/01/2025



façades séquentielles sur rue



façades séquentielles sur jardins



façades séquentielles sur rue



façades séquentielles sur jardins

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES - Façades :

***Les enduits de façades de finition « talochée », « frottassée à l'éponge » ou grattés sont recommandés.
Les enduits « écrasés » ou « projetés » sont interdits.***

Les enduits de façades seront de couleur « pierre de pays » et seront choisis parmi les teintes de la charte chromatique ci-contre.

les murs laissés en agglos ou briques non enduits sont interdits.

ENDUITS DE FACADES - Charte chromatique



WEBER & BROUTIN
044 Brun clair



WEBER & BROUTIN
203 Cendre beige clair



WEBER & BROUTIN
215 Ocre rompu



WEBER & BROUTIN
013 Brun foncé



WEBER & BROUTIN
010 Beige ocre



PAREX
Terre feutrée T60



PAREX
Reife T80



PAREX
Terre d'argile T30



V.P.I. 70 Brun clair



V.P.I. 55 Beige ocre

La hauteur des soubassements sera d'environ 90cm mais dépendra également de la hauteur d'allège des fenêtres du rez-de-chaussée.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

De même, pour abriter une porte d'entrée, on préférera une marquise verre plutôt qu'un auvent en tuiles.
Ces éléments seront déterminés en collaboration avec l'Architecte Coordonnateur.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Percements : Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles. Leurs linteaux pourront être droits ou cintrés. De manières générales les fenêtres seront de proportions franchement verticales. Les fenêtres de proportions carrées ou horizontales sont à éviter. Les larges baies vitrées de proportions horizontales sont autorisées pour les séjours. Elles sont cependant à éviter sur les façades sur la voie structurante.

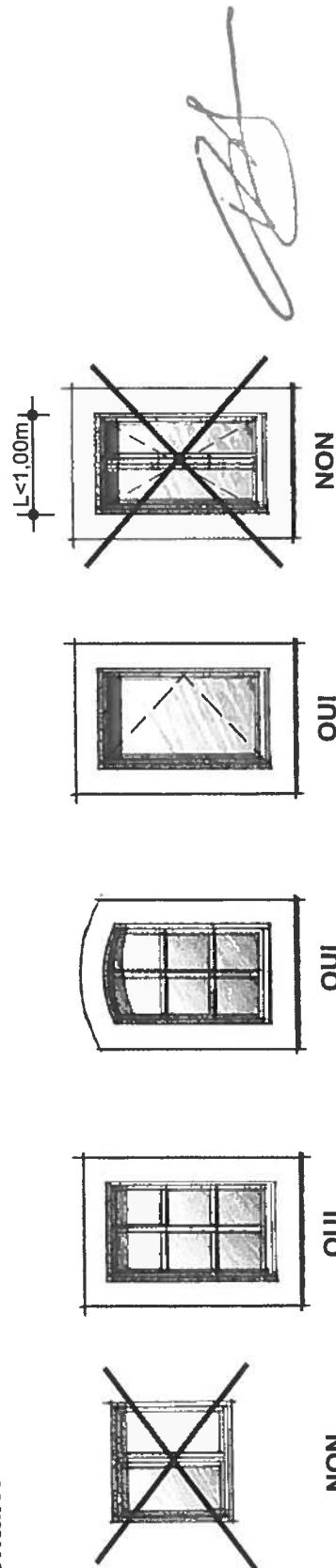
Les œils-de-bœuf de forme ovale sont autorisés s'ils participent à la composition de la façade. Ils peuvent être placés à la verticale ou à l'horizontale. Les œils-de-bœuf de forme circulaire ainsi que les œils-de-bœuf factices sont interdits

Les ouvertures recevront des encadrements qui seront traités soit en relief, soit sur le même plan que la façade. Ils auront une largeur minimale de 22cm pour les fenêtres et portes-fenêtres et 25cm pour les entrées de garages ou les arcades. Ils seront blanc cassé ou ton pierre mais dans tous les cas de figure d'une teinte plus claire que la façade. S'ils sont réalisés en enduit de façade, ils seront de finition talochée fin.

Les fenêtres et portes-fenêtres : elles pourront être en bois ou en PVC. L'utilisation de l'alu pourra être autorisée dans le cas de baies de grandes dimensions (supérieure à 1,50m).

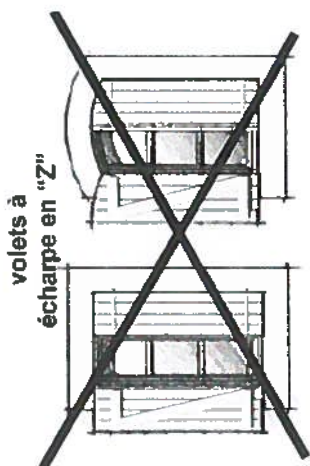
Les fenêtres de largeur inférieure à 1,00 seront obligatoirement à un seul ouvrant.

Les fenêtres à petits bois sont préconisées. Ils sont obligatoires sur les lots 1 à 10 et 37 à 42 pour les fenêtres et portes fenêtres d'une largeur comprise entre 1,00m et 1,50m. La proportion des carreaux ne devra pas être horizontale.

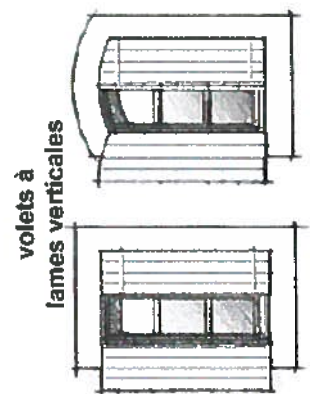


Les volets : lorsque les ouvertures comportent des volets, ceux-ci seront en bois et rabattables en façade. Les volets roulants peuvent également être autorisés pour des ouvertures d'une largeur supérieure à 1,50m. Les persiennes PVC rabattables en façades sont interdites.

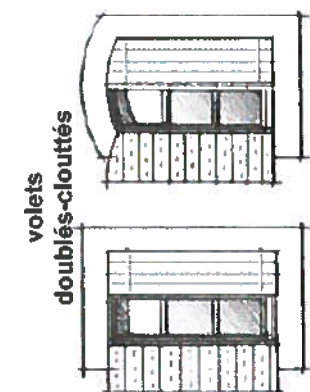
Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



NON



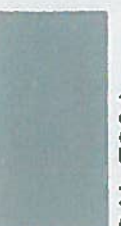
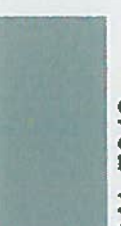
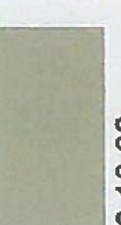
OUI



OUI

Les portes d'entrée : elles seront de formes simples et classiques.

Les teintes des menuiseries extérieures : Les fenêtres et volets bois seront peints et non lazurés. Les teintes seront dessaturées et seront choisies parmi des tonalités de gris, gris chauds, et gris verts.

						
RAL 6021	RAL 7034	RAL 7003	RAL 7002	RAL 7004	RAL 7042	F6.10.60 SIKKENS

Les fenêtres et volets PVC ou alu seront blanc ou de teinte neutre et claire (ils peuvent être choisis parmi la gamme de teintes mentionnée ci-dessus si le coloris est proposé par le fabricant). Les couleurs alu naturel ou métallisées sont interdites.

L'unité de teinte pour l'ensemble des menuiseries d'une même construction sont obligatoires.

TOITURES : Rappel du règlement de ZAC en vigueur :

Les toits plats et autres toitures terrasses sont interdits. La pente des rampants de toit doit être comprise entre 30 % et 35 %.

Le matériau de couverture en rampant est la tuile canal de terre cuite « vieillie », ou tout matériau d'aspect semblable. En surface plane, il est obligatoirement en matériau de teinte naturelle, teinté dans la masse, teinte harmonisée avec la couleur des toitures en tuiles traditionnelles.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils ne peuvent être disposés en superstructures que s'ils ne sont pas visibles de la voie publique ni des fonds voisins.

Les écoulements directs d'eau pluviale doivent être canalisés jusqu'au sol.

PRESRIPTIONS PARTICULIERES :

Les toitures : les couvertures seront en tuiles demi rondes (canal, ou demi-ronde à emboîtement) d'aspect vieilli clair (marque TERREAL : modèle DCL, de teinte « Castelvieu » ou « Vieux Pays » recommandées).

Les pentes de toitures seront de 33% : il est impératif que les constructions jumelées aient la même pente de toiture.

Les toitures à 2 pentes égales sont recommandées. Les toitures à 3 et 4 pentes sont à éviter. Elles pourront être autorisées dans certains cas particuliers, si l'architecture le justifie.

Les bas de pente de toitures seront soulignés par des génoises (2 rangs) ou corniches. Les gouttières seront placées de manière à ne pas masquer ces génoises ou corniches.

Des toitures terrasses pourront être autorisées en tant que terrasse accessible.

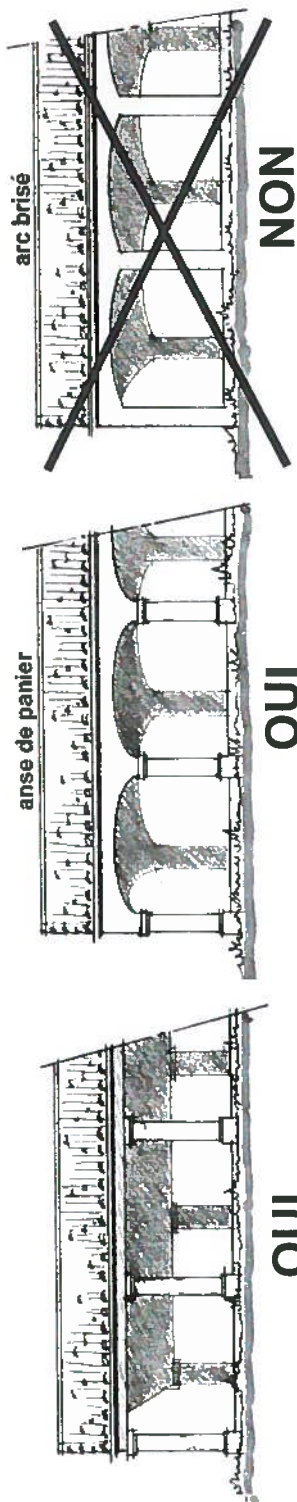
PRESRIPTIONS PARTICULIERES :

Les auvents, arcades et porches d'entrée : les auvents réalisés en tuiles devront avoir une pente identique à celle de la toiture et un même type de tuiles.

Les linteaux des auvents, arcades et porches d'entrée seront, soit droits, soit en anse de panier. Les arcs brisés sont interdits.



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Serrureries, pergolas :

De façon générale, les éléments de serrurerie pour garde-corps et grilles de défense seront traités de manière très simple, avec de simples barreaux verticaux fixés sur lisses horizontales, dans l'esprit des ferronneries régionales traditionnelles.

Les ferronneries trop fantaisies ou les garde-corps à balustres ou à claustras sont interdits.

De même on préférera la tonnelle métallique traditionnelle à la pergola bois ou béton.



NON



OUI

ELEMENTS PARTICULIERS : Rappel du règlement de ZAC en vigueur : une seule enseigne par commerce peut être placée sur chaque façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée et seront soumises à autorisation.

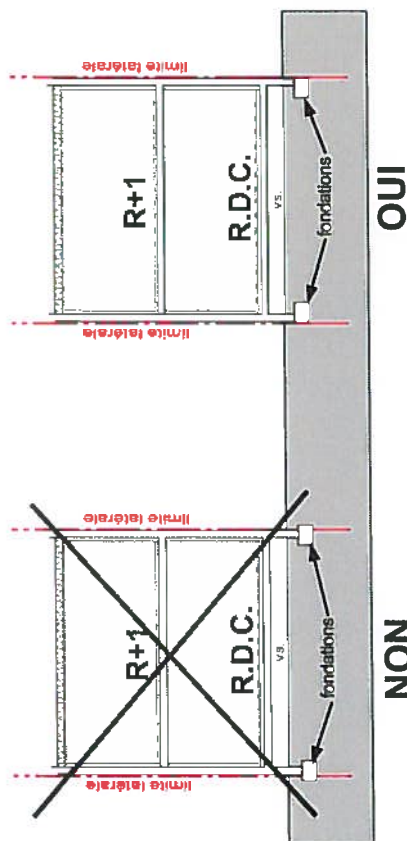
Les citernes, silos ou autres contenants métalliques ou plastiques, nus en extérieur, sont interdits, ils doivent être, au moins, dissimulés.

Les blocs de climatiseurs nus en façade sur rue sont interdits ; ils doivent être, au moins, dissimulés et insonorisés.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Fondations : Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) de la parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété voisine.



ESPACES ATTENANTS : Rappel du règlement de ZAC en vigueur : après réalisation primitive du quartier, en secteur d' « habitat individuel groupé les murs ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs existants dans la rue.
Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement.
Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : clôtures sur rue

Les clôtures contribuent, entre autre, par leur traitement, leur aspect et leur position, à renforcer la cohérence urbaine et la notion d' «ensemble». Le permis de construire devra faire état de toutes les clôtures.

Les clôtures sur rue seront constituées d'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,50m.

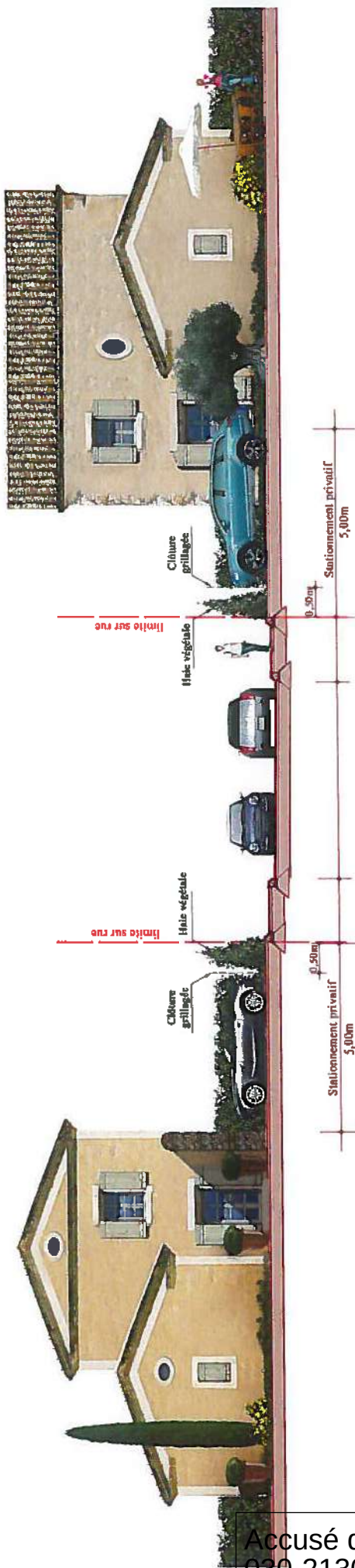
Elles seront implantées parallèlement à la voie de desserte, en retrait de 0,50m par rapport à l'alignement.

L'espace ainsi délimité par la clôture et l'alignement devra rester libre et sera planté de végétaux, en massifs et en haies, choisis parmi les essences méditerranéennes. Cette prestation (grillage + plantation) sera à la charge de l'AMENAGEUR et sera effectuée dès que l'avancement général des chantiers de construction des maisons individuelles le permettra.

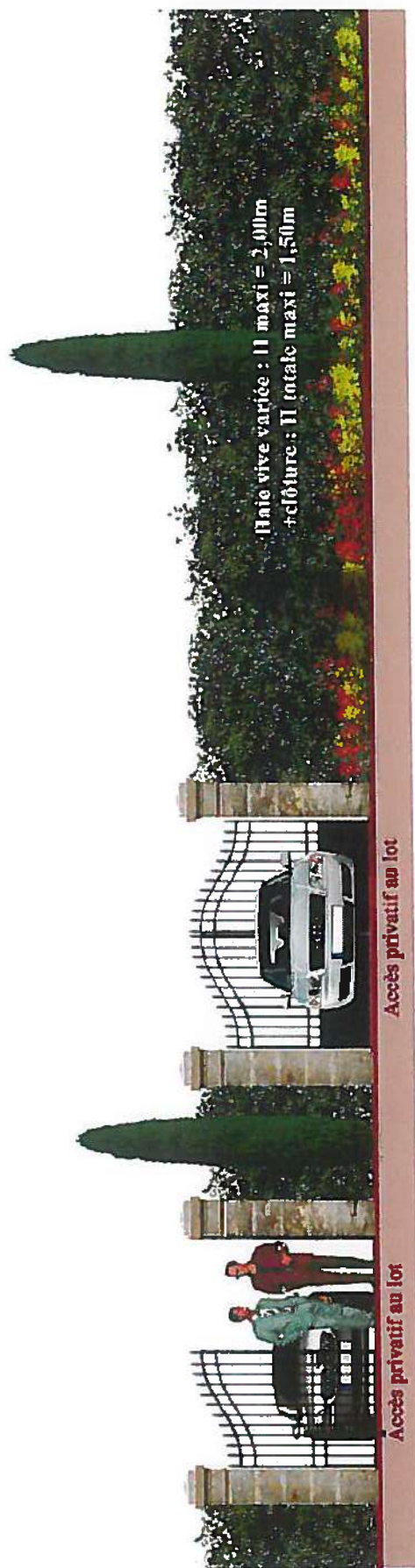
L'entretien des végétaux est à la charge exclusive de chaque acquéreur qui s'y oblige. La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 2,00m.

Il est strictement interdit de doubler les clôtures avec des matériaux tels que canisses naturels ou plastiques, planches de bois ou autres pare-vues.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



Profil en travers sur voirie et clôtures sur rue



Elévation sur clôtures sur rue

[Signature]

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



Vue en plan (entrée de parcelle)



Exemple de clôture végétalisée



Exemple de clôture végétalisée



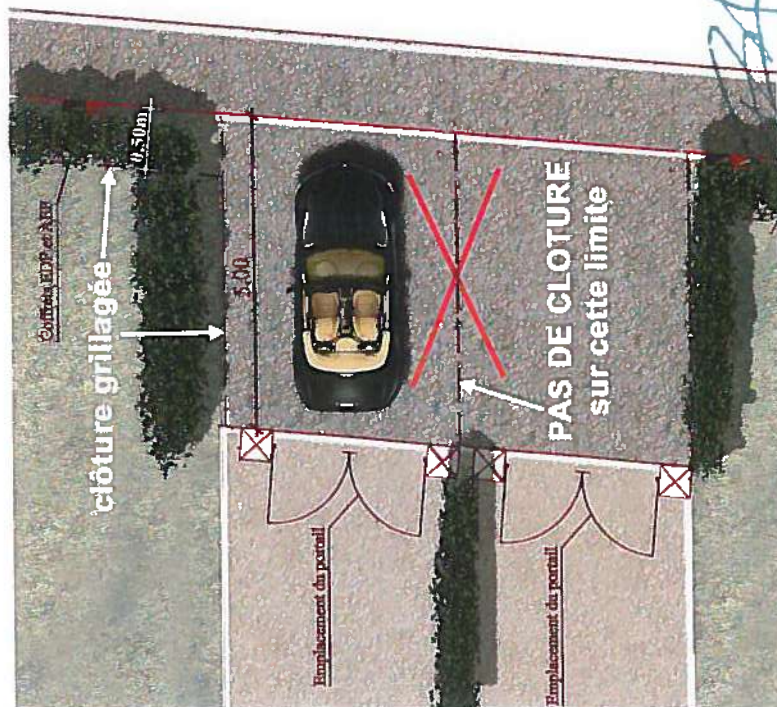
Exemple de clôture végétalisée

[Handwritten signature]

Les clôtures entre parcelles seront à la charge exclusive des acquéreurs. Elles seront constituées d'une clôture grillagée dont la hauteur ne pourra dépasser 1,80 mètres. Cette clôture sera doublée d'une haie végétale formée d'essences locales variées. Cette haie est obligatoire sur les limites latérales et en fond de jardin.

Tout mur ou muret sont interdits en superstructure. Seul des murs de soutènement peuvent être autorisés afin de régler des différences d'altimétrie entre parcelles. Dans ce cas, l'arase du mur ne pourra être supérieure à l'altimétrie correspondante à celle du fond le plus élevée de la parcelle concernée.

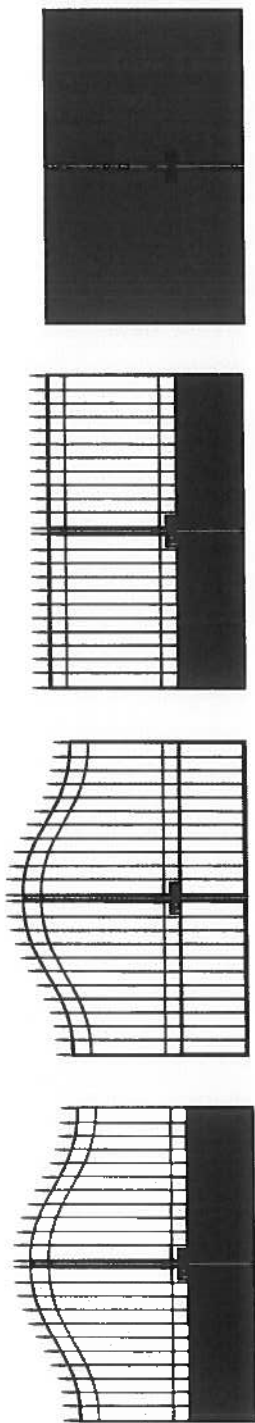
Les clôtures sont interdites sur les limites séparatives entre places de parkings extérieures non closes quand celles-ci sont regroupées par 2. (voir ci-dessous)



PREScriptions PARTICULIERES : Les portails et portillons : Ils seront métalliques soit à barreaux droits verticaux, soit tollés entièrement ou partiellement, dans l'esprit des portails anciens traditionnels, (voir schémas non exhaustifs ci-dessous). Ils seront peints en noir, gris foncé, vert wagon ou selon la charte chromatique mentionnée au chapitre « teintes des menuiseries intérieures » soit laissés en acier

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

naturel. Ils seront implantés de manière à laisser libre la place de stationnement privatif extérieure non close. S'ils sont encadrés de piliers ceux-ci auront une section minimale de 40x40cm. Ces piliers seront en pierre ou maçonnés et recevront un chapiteau. S'ils sont maçonnés ils seront enduits de la même teinte que celle de la façade et le chapiteau sera en béton.



Article III-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés. Ces emplacements ne doivent pas être confondus avec le retrait prévu à l'article 3 ci-dessus.

En secteur « d'habitat individuel groupé » et pavillonnaire, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places de stationnement par logement.

En secteur « d'habitat collectif », le nombre d'emplacements doit être au moins égal à une place et demi de stationnement par logements.

En secteur « de résidence senior », le nombre d'emplacements doit être au moins égal à une place de stationnement par logement, plus une place de stationnement par poste de travail.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

La première place de parking sera réalisée par l'aménageur. Elle reste ouverte sur la rue et ne devra jamais être clôturée. Elle aura des dimensions de 3,30m x 5,00m et sera traitée en enrobé ou en béton balayé (Etant précisé que la prestation de l'aménageur consiste à la réalisation du revêtement du sol final et d'une couche de tout-venant sur 20 cm d'épaisseur environ. Tout complément du à une adaptation au projet de construction sera à la charge exclusive de l'acquéreur). Elle sera réalisée dès que l'avancement général des chantiers de construction des maisons individuelles le permettra.

Il est exigé au moins une deuxième place de stationnement à l'intérieur de la parcelle. Celle-ci sera à la charge de l'acquéreur et pourra être le garage.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Article III-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS:

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

En secteur « d'habitat individuel groupé », sur rue, le fond peut être bordé d'une haie végétale formée d'essences locales variées. La haie peut être doublée d'une clôture ajourée implantée à l'intérieur du fond, parallèlement à la limite. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

En secteur « pavillonnaire », toute limite de fonds doit être marquée d'une haie végétale continue, de part et d'autre d'une clôture mitoyenne et constituée d'essences locales variées. Sur rue, la haie est implantée en dehors de toute clôture, côté rue. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

En secteur « habitat collectif », aucune clôture n'est autorisée.

En secteur de « résidence senior », toute limite de fonds doit être marquée d'une haie végétale continue, de part et d'autre d'une clôture mitoyenne et constituée d'essences locales variées. Sur rue, la haie est implantée en dehors de toute clôture, côté rue. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

Dans tous les cas, les soubassements doivent laisser passer les eaux de ruissellement.

Les espaces libres doivent être impérativement doivent laisser passer les eaux de ruissellement.

Les espaces libres doivent être impérativement traités en jardin floral entretenu. Les espaces vides, artificialisés, bétonnés ou asphaltés sont interdits.

En secteur « d'habitat individuel groupé », un arbre de haut jet par 50 mètres carrés et en secteur « pavillonnaire », un arbre de haut jet par mètres carrés sont exigés.

Article III-14 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS:

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Non réglementé.

PREScriptions PARTICULIERES :

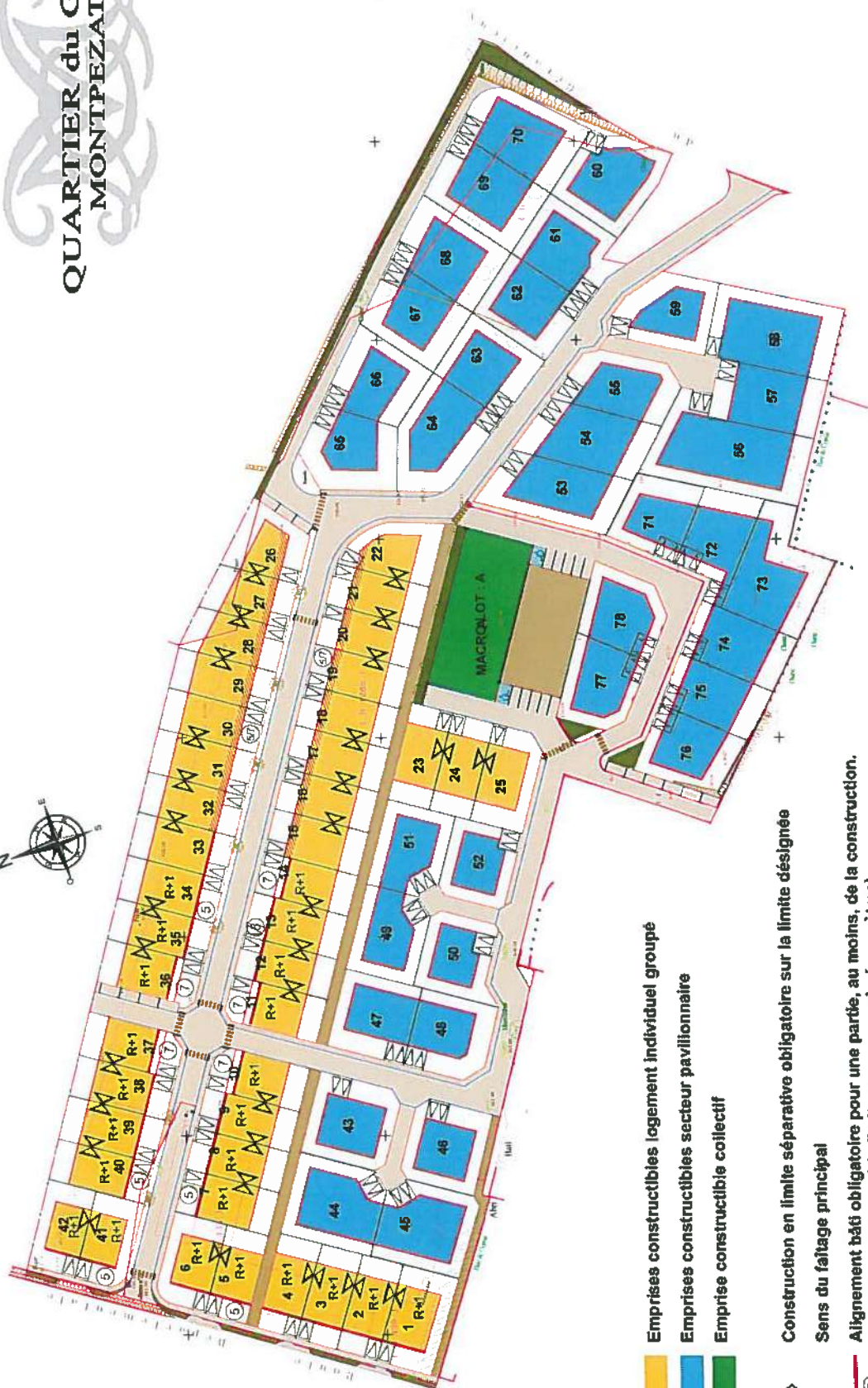
La surface maximale de plancher autorisée affectée au terrain est définie dans la fiche de lot (annexe du CCCT) établie par l'aménageur.



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



QUARTIER du GRES MONTPEZAT



Emprises constructibles logement individuel groupé

Emprises constructibles secteur pavillonnaire

Emprise constructible collectif

Construction en limite séparative obligatoire sur la limite désignée

Sens du faîtage principal

Alignement bâti obligatoire pour une partie, au moins, de la construction.
(X: recul par rapport à la limite sur rue exprimé en mètres)

Alignement bâti obligatoire.

(avec un recul compris entre 5 et 7m par rapport à la limite sur rue)

Obligation de construire en R+1 pour les parties habitables.



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

QUARTIER du GRES - MONTPEZAT
PLAN DE SECTORISATION ET D'IMPLANTATION
(annexe au Cahier des prescriptions Architecturales
établie sur la base du plan de composition)

QUARTIER du GRES MONTPEZAT

09/07/2012



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

CAHIER DES CHARGES DE CESSON DE TERRAIN - annexe 3 :

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES *(logements collectifs)*

octobre 2010 – édité le 23/12/2010 – complété le 5/07/2012

SOMMAIRE

CHAPITRE I – OPPOSABILITE DU DOCUMENT

CHAPITRE II – DISPOSITIONS GENERALES

Article II - 1 COORDINATION ARCHITECTURALE

Article II – 2 SURFACE DE PLANCHER

Article II – 3 PRECISIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUES

CHAPITRE III – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Article III - 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Article III - 2 OCCUPATION ET UTILISATION AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Article III - 3 ACCES ET VOIRIES

Article III - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article III – 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article III – 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article III – 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article III – 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article III – 9 EMPRISE AU SOL

Article III – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article III – 11 ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Article III – 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article III – 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article III – 14 POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ANNEXE – PLAN DE SECTORISATION ET D'IMPLANTATION

93

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

CHAPITRE 1 – OPPOSABILITE DU DOCUMENT

CHAPITRE I – OPPOSABILITE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des prescriptions architecturales fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du QUARTIER du GRES à MONTPEZAT. Le QUARTIER du GRES est réalisé dans une procédure de ZAC

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de la ZAC.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente, location baux, par voie de reproduction intégrale.

L'autorisation de réalisation de la ZAC ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions de présent cahier des charges approuvé et aux règles d'urbanisme. Le volet paysager devra être explicite.

A la date de création du présent CPA, les règles d'urbanismes applicables dans le QUARTIER DU GRES sont celles de la zone IINA1 du POS en vigueur de la commune de MONTPEZAT, complété par le règlement de ZAC approuvé. Pour une bonne lisibilité du document, celles-ci sont grisées dans les chapitres ci-après et rappelés sous la mention : **Rappel du règlement de ZAC en vigueur.** Celles-ci pourront évoluer en fonction des modifications des règles d'urbanismes.

Ces règles sont complétées, par les dispositions particulières contenues dans le présent Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères. Celles-ci, complémentaires ou plus restrictives, sont énoncées sous le libellé : ***PRESRIPTIONS PARTICULIERES, et écrites en italique pour une meilleure distinction.***

Le cahier des prescriptions architecturales est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE II – DISPOSITIONS GENERALES

Article II-1 COORDINATION ARCHITECTURALE

Un architecte – urbanisme est nommé en vue d'assurer la coordination architecturale des permis de construire.

Il s'agit de :

Alain RUIZ - Architecte DPLG

180 rue des pradiers – Appt 146 – 34000 MONTPELLIER

Tél. 04 67 64 54 96 – 06 13 04 56 26 – alain.ruiz.archi@free.fr

Il a pour mission de vérifier le respect des règles de construction imposées par le présent cahier des charges, avant toute demande de permis de construire en Mairie.

Son intervention se conclut par un visa sur le dossier de permis de construire, visa sans lequel ledit permis de ne pourra être accordé par le Maire de Montpezat.

2 SURFACE DE PLANCHER

La surface maximale de plancher autorisée affectée à chaque terrain est définie dans la fiche de lot (annexe du CCCT) établie par l'aménageur.

Article II – 3 PRECISIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUES

Le tracé des voiries figurant au document graphique est susceptible de subir de très légères modifications, pour tenir compte des contraintes techniques qui pourraient apparaître lors de l'exécution des travaux.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

CHAPITRE III – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dispositions applicables à la ZONE AUZA2

Article III-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2 ci-dessous

Article III-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : 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.

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.

En secteur « d'habitat individuel groupé », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms ...) réalisées en ordre continu et jointif d'une limite latérale à l'autre.

En secteur « d'habitat collectif », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms ...), ces dernières ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée.

En secteur de tissu « pavillonnaire », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms...) réalisées dans les zones d'implantation figurées au plan de composition.

En secteur de « résidence senior », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'équipements d'accueil, ainsi que les établissements médicaux et paramédicaux pour les personnes âgées (maisons de retraite, résidences pour personnes âgées, maison d'accueil de personnes âgées dépendantes...).

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Article III-3 - ACCES ET VOIRIES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Tout terrain enclavé est constructible sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant 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 aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain. Ce dégagement doit être dimensionné de façon à empêcher l'empiètement du véhicule sur la voie publique.

Voies : Les constructions doivent être desservies par :

- des voies publiques principales de largeur au moins égale à 5 mètres ;
- des voies publiques secondaires de largeur au moins égale à 4 mètres ;
- des voies publiques tertiaires de largeur au moins égale à 3,5 mètres.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
La création d'impasse est interdite.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : l'accès au lot se fera à partir de la voie créée. Tout accès véhicule à partir d'un chemin piéton est interdit. Il devra être aménagé en prenant soin de respecter la position des murets techniques, candélabres, végétaux et tout autre élément mis en place par l'aménageur.

Article III-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur :

Eaux 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 : Dans tous les secteurs, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être assurés par tous moyens (puits, noues, tranchées drainantes...) dimensionnés à raison de 0,1 mètre cube par mètre carré imperméabilisé.

Electricité et téléphone : Toute construction doit être raccordée au réseau électrique, et raccordable au réseau téléphonique filaire.

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

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Article III-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Les terrains figurant au plan de composition ne peuvent pas être subdivisés pour recevoir une nouvelle construction.

Il est possible de procéder à l'ablotissement (rassemblement de lots), dans la limite de deux lots, et dans ce cas les zones d'implantations sont fusionnées en incluant les parties d'exclusion directement situées entre elles.

Article III-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se réaliser conformément aux règles figurant au plan de composition.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Le Plan de sectorisation et d'implantation indique les emprises maximales constructibles sur chacun des lots. Les bâtiments devront être édifiés en respectant les zones de recul imposées et les alignements obligatoires mentionnés au Plan de sectorisation et d'implantation figuré en annexe du présent Cahier des Prescriptions Architecturales

Article III-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit se réaliser conformément aux règles figurant au plan de composition.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Le Plan de sectorisation et d'implantation indique les emprises maximales constructibles sur chacun des lots ainsi que les obligations de construction en limite séparative. Chaque bâtiment, y compris le garage, devra s'inscrire à l'intérieur de la zone d'implantation maximale indiquée sur le Plan de sectorisation et d'implantation pour chacun des lots.

Accusé de réception en préfecture
030-210001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Article III- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, doit se réaliser conformément aux règles figurant au plan de composition.

Article III- 9 - EMPRISE AU SOL :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'emprise au sol est fixée selon les règles figurant au plan de composition.

Article III- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant à l'aplomb de la façade dirigée vers la rue.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sauf indication graphique contraire figurant sur le plan de composition, pour le secteur « d'habitat collectif », la hauteur maximale des constructions (faîte du toit) est fixée à 13,50 mètres.

Pour l'ensemble des autres secteurs (habitat individuel groupé, pavillonnaire, et résidence senior), sauf indication graphique contraire figurant sur le plan de composition, la hauteur maximale des constructions (faîte du toit) est fixée à 9,00 mètres.

PREScriptions PARTICULIERES :

Le constructeur devra prendre toutes dispositions afin d'assurer le calage altimétrique des parties habitables dans le but de se prémunir des risques éventuels de venues d'eaux provenant de la voirie et des espaces communs. A cet effet, le niveau habitable se situera au moins 20 cm (vingt centimètres) au dessus du niveau de la voirie au droit de l'accès.

Article III- 11 - ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS :

PREScriptions PARTICULIERES :

Architecture et typologie : L'architecture doit se rapprocher du style régional. En fait chaque construction devra participer à la reconstitution d'une rue de village.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



Cet objectif sera atteint par :

- **Le respect des formes et volumes qui doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes de type « centre ancien ».**
- **Le respect des couleurs d'enduits de façades et des teintes de tuiles imposées.**
- **Le respect du vocabulaire architectural et des éléments d'architecture de style traditionnel propre à la région gardoise.**

VOLUMES : Rappel du règlement de ZAC en vigueur :

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.

Pour les transformations importantes ou reconstructions partielles, les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes de type « centre ancien ».

Sous-œuvre : Les huisseries, les ferronneries et les autres accessoires doivent avoir des formes, des modèles et des compositions harmonisés aux types traditionnels. Ils doivent être d'une texture harmonisée avec les matériaux traditionnels (bois, fer forgé rustique...). Les couleurs mates sont seules autorisées.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumes : De manière générale, les volumes seront simples et proches de la volumétrie des maisons régionales de cœur de villages d'autrefois.



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

FACADES : Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Façades

Les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres. L'enduit est admis dans les tons « couleur pierre ». Les techniques de jointoiement doivent respecter les couleurs traditionnelles dans les tons « couleur pierre ».

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Les couleurs, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes de type « centre ancien ».

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes, les paraboles et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et les paraboles en toiture doivent être placées discrètement de manière à ne pas altérer la perception par rapport à la voie publique.

Les ouvertures traditionnelles des ouvertures et leurs accessoires doivent être respectées (linteaux, appuis, cintres...).

Une enseigne par commerce peut être placée sur chaque façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les silos ou autres contenants métalliques ou plastiques, nus en extérieur, sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés. Les blocs de climatiseurs nus en façade sur rue sont interdits, ils doivent être, au moins camouflés et insonorisés.



Exemple d'architecture pour les logements collectifs

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250428-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Façades :

Les enduits de façades de finition « talochée » ou « frottassée à l'éponge » sont recommandés. Ils pourront être, à la rigueur, de type « projeté buse fine ». Les enduits « écrasés » sont interdits.

Les enduits de façades seront de couleur « pierre de pays » et seront choisis parmi les teintes de la charte chromatique ci-contre.
les murs ou murets laissés en agglos ou briques non enduits sont interdits.

ENDUITS DE FACADES - Charte chromatique



WEBER & BROUTIN
044 Brun clair



WEBER & BROUTIN
203 Cendre beige clair



WEBER & BROUTIN
215 Ocre rompu



WEBER & BROUTIN
013 Brun foncé



WEBER & BROUTIN
010 Beige ocre



PAREX
Terre feutrée T60



PAREX
Beige T80



PAREX
Terre d'arville T30



V.P.I. 70 Brun clair



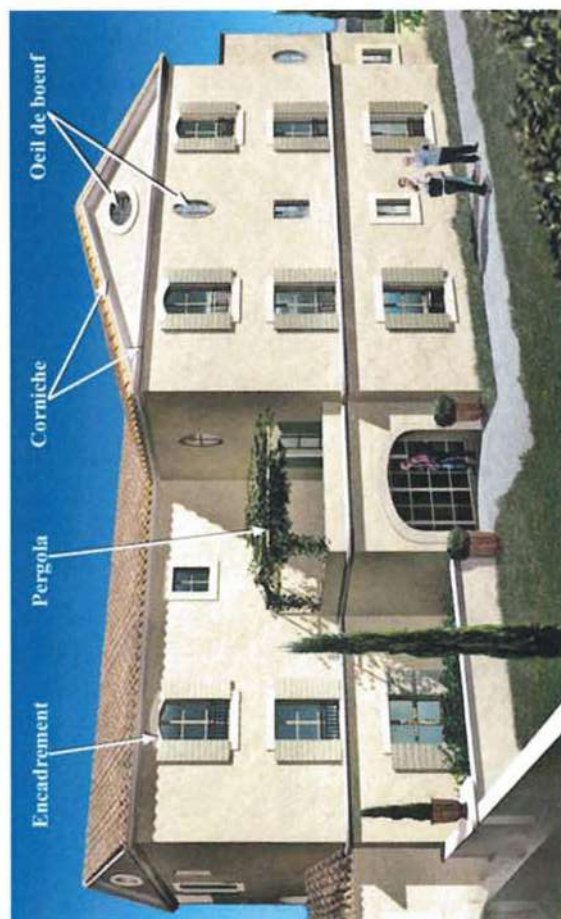
V.P.I. 55 Beige ocre

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Eléments d'architecture :

Les corniches ou génioises sont oblitoires. Les écritures architecturales comme chaines d'angles, soubassements, ou œils-de-bœuf sont recommandés.



Les chaines d'angles et soubassements seront traités simplement de la même manière et de la même couleur d'enduit que les encadrements d'ouvertures décrits à l'article « percements ». Les chaines d'angles auront une largeur minimale de 35cm.

La hauteur des soubassements sera d'environ 90cm mais dépendra également de la hauteur d'allège des fenêtres du rez-de-chaussée.

Si les constructions sont équipées de gouttières celles-ci seront en zinc.
Ces éléments seront déterminés en collaboration avec l'Architecte Coordonnateur.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

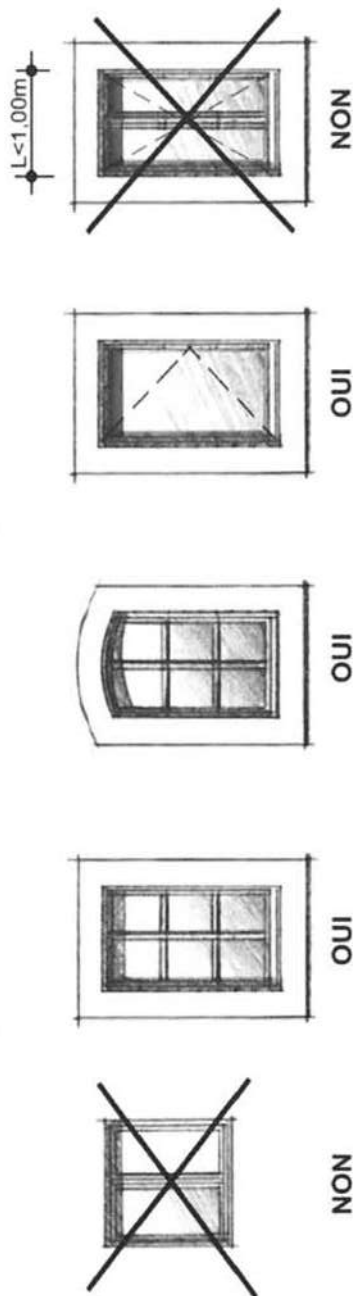
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Percements : Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles. Leurs linteaux pourront être droits ou cintrés. De manières générales les fenêtres seront de proportions franchement verticales. Les fenêtres de proportions carrées ou horizontales sont à éviter. Les larges baies vitrées de proportions horizontales sont autorisées pour les séjours si elles sont en fond de loggias. Les œils-de-bœuf de forme ovale sont autorisés s'ils participent à la composition de la façade. Ils peuvent être placés à la verticale ou à l'horizontale. Les œils-de-bœuf de forme circulaire ainsi que les œils-de-bœuf factices sont interdits

Les ouvertures recevront des encadrements qui seront traités soit en relief, soit sur le même plan que la façade. Ils auront une largeur minimale de 22cm pour les fenêtres et portes-fenêtres et 25cm pour les entrées de garages ou les arcades. Ils seront blanc cassé ou ton pierre mais dans tous les cas de figure d'une teinte plus claire que la façade. S'ils sont réalisés en enduit de façade, ils seront de finition talochée fin.

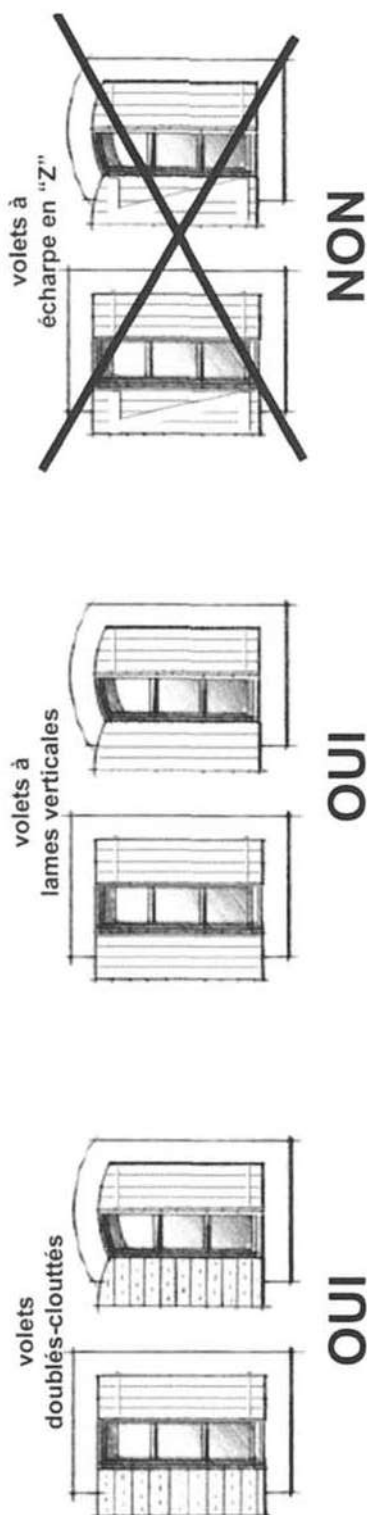
Les fenêtres et portes-fenêtres : elles pourront être en bois ou en PVC. L'utilisation de l'alu pourra être autorisée dans le cas de baies de grandes dimensions.

Les fenêtres de largeur inférieure à 1,00 seront obligatoirement à un seul ouvrant.



Les volets : ils seront de préférence en bois et rabattables en façade. Les volets roulants peuvent également être autorisés en alu ou en PVC. Les persiennes PVC rabattables en façades sont interdites

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



Les teintes des menuiseries extérieures : Les fenêtres et volets bois seront peints et non lazurés. Les teintes seront dessaturées et seront choisies parmi des tonalités de gris, gris chauds, et gris verts.

	RAL 6021		RAL 7034		RAL 7003		RAL 7002		RAL 7042		F6.10.60 SIKKENS
--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	------------------

Les fenêtres et volets PVC ou alu seront blanc ou de teinte neutre et claire (ils peuvent être choisis parmi la gamme de teintes mentionnée ci-dessus si le coloris est proposé par le fabricant). Les couleurs alu naturel ou métallisées sont interdites.

TOITURES : Rappel du règlement de ZAC en vigueur :

Les toits plats et autres toitures terrasses sont interdits. La pente des rampants de toit doit être comprise entre 30 % et 35 %.

Le matériau de couverture en rampant est la tuile canal de terre cuite « vieillie », ou tout matériau d'aspect semblable. En surface plane, il est obligatoirement en matériau de teinte naturelle, teinté dans la masse, teinte harmonisée avec la couleur des toitures en tuiles traditionnelles.

Be

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils ne peuvent être disposés en superstructures que s'ils ne sont pas visibles de la voie publique ni des fonds voisins.

Les écoulements directs d'eau pluviale doivent être canalisés jusqu'au sol.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Les toitures : les couvertures seront en tuiles demi rondes (canal, ou demi-ronde à emboîtement) d'aspect vieilli clair (marque TERREAL : modèle DCL, de teinte « Castelvieu » ou « Vieux Pays » recommandées).

Les pentes de toitures seront de 33% : il est impératif que les constructions jumelées aient la même pente de toiture. Le sens du faîtage principal est indiqué sur le Plan de sectorisation et d'implantation.

Les toitures à 2 pentes égales sont recommandées. Les toitures à 4 pentes sont à éviter sauf cas particulier.

Les bas de pente de toitures seront soulignés par des génioises ou corniches. Les gouttières seront placées de manière à ne pas masquer ces génioises ou corniches.

Des toitures terrasses pourront être autorisées en tant que terrasse accessible.

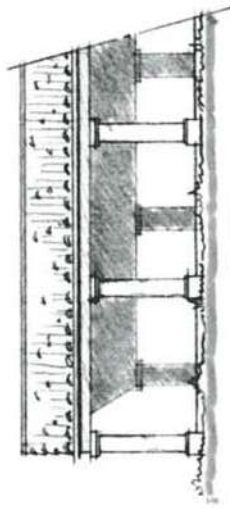


PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

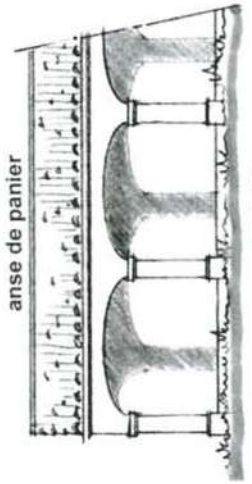
Les auvents, arcades et porches d'entrée : les auvents réalisés en tuiles devront avoir une pente identique à celle de la toiture et un même type de tuiles.

Les linteaux des auvents, arcades et porches d'entrée seront, soit droits, soit en anse de panier. Les arcs brisés sont interdits.

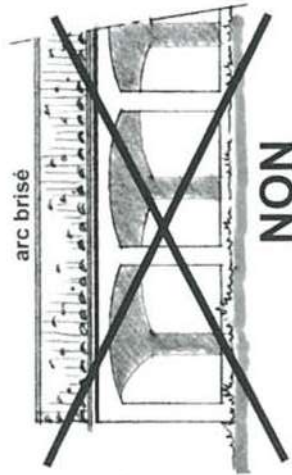
Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025



OUI



OUI



NON

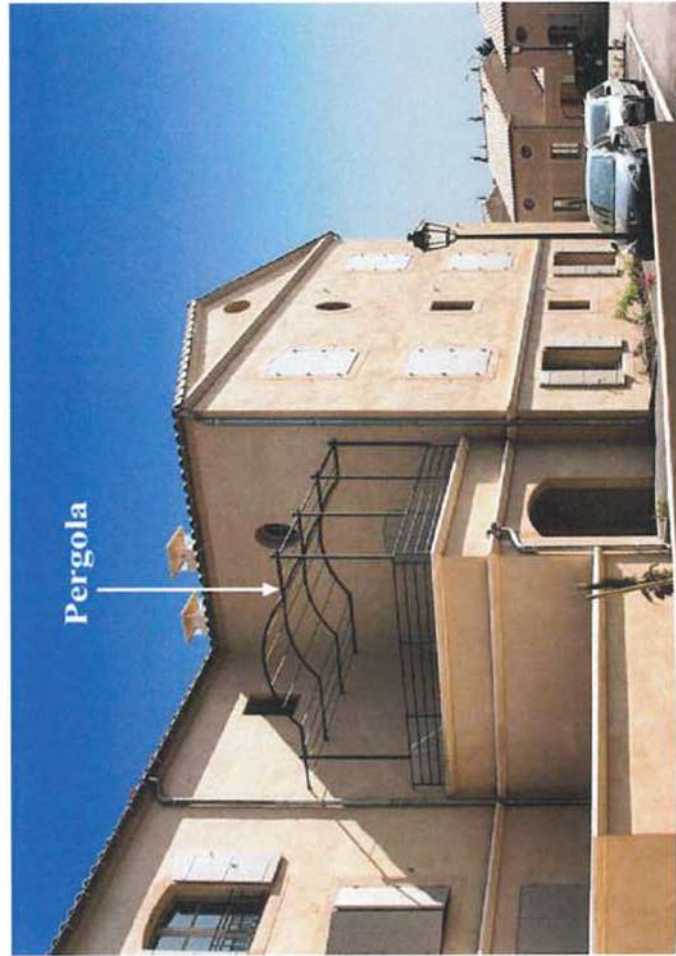
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Serrureries, pergolas :

De façon générale, les éléments de serrurerie pour garde-corps et grilles de défense seront traités de manière très simple, avec de simples barreaux verticaux fixés sur lisses horizontales, dans l'esprit des ferronneries régionales traditionnelles.

Les ferronneries trop fantaisies ou les garde-corps à balustres ou à claustras sont interdits.

De même on préférera la tonnelle métallique traditionnelle à la pergola bois ou béton.



ELEMENTS PARTICULIERS : Rappel du règlement de ZAC en vigueur : une seule enseigne par commerce peut être placée sur chaque façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée et seront soumises à autorisation.

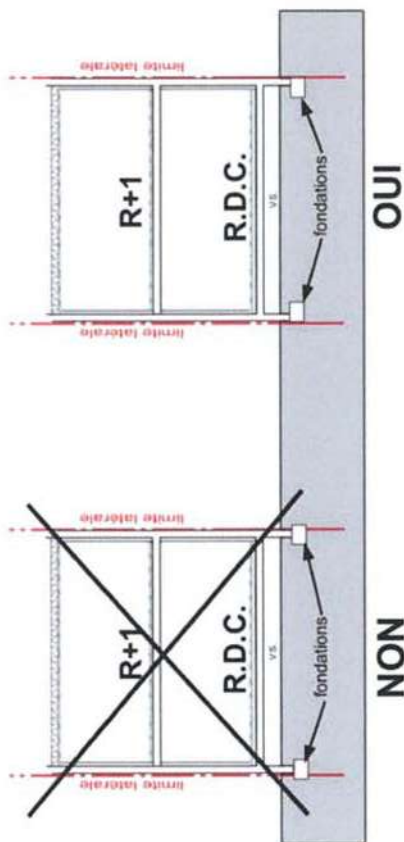
Les citernes, silos ou autres contenants métalliques ou plastiques, nus en extérieur, sont interdits, ils doivent être, au moins, dissimulés.

Les blocs de climatiseurs nus en façade sur rue sont interdits ; ils doivent être, au moins, dissimulés et insonorisés.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Fondations : Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) de la parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété voisine.



ESPACES ATTENANTS : Rappel du règlement de ZAC en vigueur : après réalisation primitive du quartier, en secteur d' « habitat individuel groupé les murs ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs existants dans la rue.
Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés. Ces emplacements ne doivent pas être confondus avec le retrait prévu à l'article 3 ci-dessus.

En secteur « d'habitat individuel groupé » et pavillonnaire, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places de stationnement par logement.

En secteur « d'habitat collectif », le nombre d'emplacements doit être au moins égal à une place et demi de stationnement par logements.

En secteur « de résidence senior », le nombre d'emplacements doit être au moins égal à une place de stationnement par logement, plus une place de stationnement par poste de travail.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : il est rappelé que pour les logements sociaux, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

[Signature]

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

Article III-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS:

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

En secteur « d'habitat individuel groupé », sur rue, le fond peut être bordé d'une haie végétale formée d'essences locales variées. La haie peut être doublée d'une clôture ajourée implantée à l'intérieur du fond, parallèlement à la limite. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

En secteur « pavillonnaire », toute limite de fonds doit être marquée d'une haie végétale continue, de part et d'autre d'une clôture mitoyenne et constituée d'essences locales variées. Sur rue, la haie est implantée en dehors de toute clôture, côté rue. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

En secteur « habitat collectif », aucune clôture n'est autorisée.

En secteur de « résidence senior », toute limite de fonds doit être marquée d'une haie végétale continue, de part et d'autre d'une clôture mitoyenne et constituée d'essences locales variées. Sur rue, la haie est implantée en dehors de toute clôture, côté rue. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

Dans tous les cas, les soubassements doivent laisser passer les eaux de ruissellement.

Les espaces libres doivent être impérativement doivent laisser passer les eaux de ruissellement.

Les espaces libres doivent être impérativement traités en jardin floral entretenu. Les espaces vides, artificialisés, bétonnés ou asphaltés sont interdits.

En secteur « d'habitat individuel groupé », un arbre de haut jet par 50 mètres carrés et en secteur « pavillonnaire », un arbre de haut jet par mètres carrés sont exigés.

Article III-14 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS:

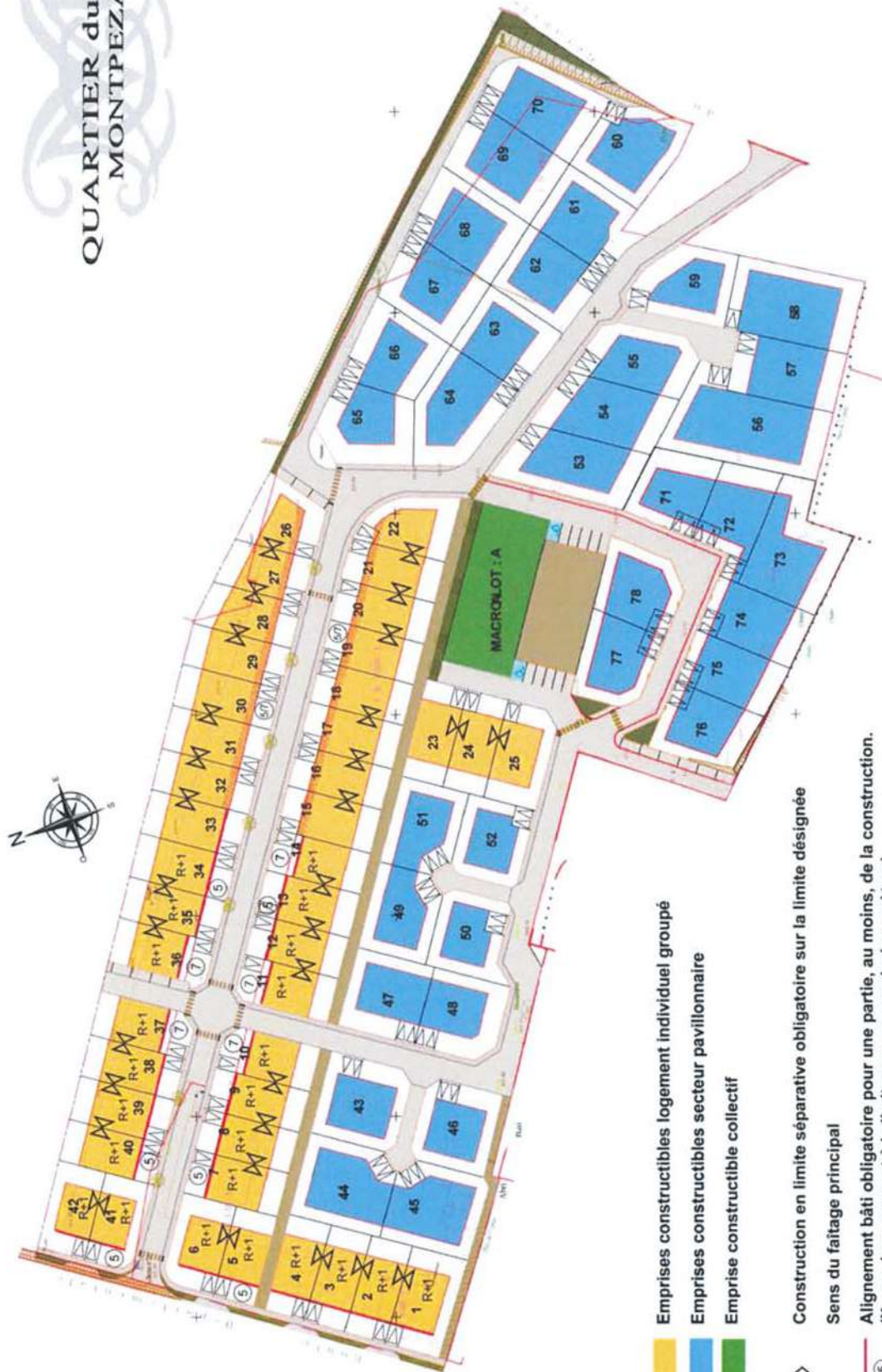
Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Non réglementé.

PREScriptions PARTICULIERES :

La surface maximale de plancher autorisée affectée au terrain est définie dans la fiche de lot (annexe du CCCT) établie par l'aménageur.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

QUARTIER du GRES - MONTPEZAT



Emprises constructibles logement individuel groupé

Emprises constructibles secteur pavillonnaire

Emprise constructible collectif

Construction en limite séparative obligatoire sur la limite désignée

Sens du faîtage principal

Alignement bâti obligatoire pour une partie, au moins, de la construction.
(X: recul par rapport à la limite sur rue exprimé en mètres)

Alignement bâti obligatoire.
(avec un recul compris entre 5 et 7m par rapport à la limite sur rue)

Obligation de construire en R+1 pour les parties habitables.

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

QUARTIER du GRES - MONTPEZAT PLAN DE SECTORISATION ET D'IMPLANTATION (annexe au Cahier des prescriptions Architecturales établie sur la base du plan de composition)