

## 2 – REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

|                 |
|-----------------|
| <b>SOMMAIRE</b> |
|-----------------|

PREAMBULE ..... p 3

**TITRE I :**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....p 9

CHAPITRE I : Zone Ua..... p 10

CHAPITRE II : Zone Uc ..... p 18

CHAPITRE III : Zone Us.....p 26

CHAPITRE IV : Zone Ut ..... p 31

**TITRE II :**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....p 37

CHAPITRE I : Zone 1AU.....p 38

CHAPITRE II : Zone 2AU .....p 45

**TITRE III :**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... p 52

CHAPITRE UNIQUE : Zone A .....p 53

**TITRE IV :**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....p 60

CHAPITRE UNIQUE : Zone N .....p 61

ANNEXES ..... p 67

## PREAMBULE

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'intégralité du territoire de la commune de Lunas, en vertu de l'article L123-1-III du Code de l'Urbanisme. Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

## PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Titre Ier du Livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

**R111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

**R111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

**R111-15** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**R111-21** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

. Les dispositions particulières du Chapitre V du Titre IV du Livre Ier du Code de l'Urbanisme (articles L145-1 à L145-13) relatives aux zones de montagne

. Les dispositions du Titre Ier du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement

. Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau

. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme

. Le Règlement Sanitaire Départemental

. Les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

### 3- Rappels réglementaires

Dans les dispositions réglementaires établies ci-après, seules les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 du règlement de chaque zone sont autorisées, à moins qu'elles ne soient soumises à des conditions particulières au titre de l'article 2 du règlement de chacune des zones.

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8 et qui ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées sous les conditions et dans les emplacements prévus à l'article R111-32. A défaut, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que dans les emplacements prévus aux articles R111-34 à R111-36.

L'installation des caravanes est interdite dans les cas prévus aux articles R111-38 et R111-39. Elle est autorisée sur les emplacements visés à l'article R111-40 1° ainsi que dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise de routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol (sous réserve de l'opposition du propriétaire). Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les cas prévus aux articles R111-42 et R111-43, sauf dérogation accordée par les autorités compétentes.

**DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme.

**LES ZONES URBAINES****ZONE Ua**

correspond à une zone de forte densité ayant un caractère de centre ou de hameau ancien, avec un secteur **Uay** d'assainissement non collectif

**ZONE Uc**

correspond aux zones d'habitat développées en continuité ou discontinuité des centres et hameaux anciens, avec un secteur **Ucy** d'assainissement non collectif

**ZONE Us**

correspond aux secteurs réservés à l'implantation d'installations et d'équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif, avec un secteur **Usy** d'assainissement non collectif

**ZONE Ut**

correspond aux secteurs réservés aux activités et équipements de nature touristique, sportive et de loisirs, avec un secteur **Uty** d'assainissement non collectif

**LES ZONES A URBANISER****ZONE 1AU**

désigne les secteurs à urbaniser destinés à accueillir un habitat réalisé individuellement au fur et à mesure de la réalisation des équipements

**ZONE 2AU**

désigne les secteurs à urbaniser destinés à accueillir un habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

**LA ZONE AGRICOLE****ZONE A**

correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger pour leur valeur agronomique et économique et affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles

**LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE****ZONE N**

correspond aux espaces naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent, avec :

- un secteur **Nh** désignant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions et travaux peuvent être admis
- un secteur **Ns** accueillant des équipements de service public ou d'intérêt collectif,
- un secteur **Nt** accueillant des équipements touristiques et de loisirs situés en zone inondables.

2. Au titre des articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître :

### **LES ESPACES BOISES CLASSES**

L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme permet de classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

### **LES EMPLACEMENTS RESERVES**

L'article L123-1 8° du Code de l'Urbanisme permet de réserver des emplacements aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

### **LES SECTEURS DE RISQUE NATUREL**

Il s'agit des secteurs où l'existence d'un risque naturel justifie que puissent être interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, en application de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme

#### **1. LE RISQUE D'INONDATION**

La commune de Lunas est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb, approuvé par arrêté préfectoral du 17 mars 2000, annexé au plan local d'urbanisme. Ayant valeur de servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRI s'appliquent de plein droit. Pour l'ensemble des projets prévus dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, il conviendra de se reporter aux dispositions réglementaires du PPRI. En cas de contradiction avec les règles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment de façon absolue.

#### **2. LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN**

Dans les secteurs soumis à un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés aux documents graphiques, les mesures constructives et de gestion à mettre en œuvre font l'objet d'une annexe au présent règlement.

## **LES PERIMETRES SANITAIRES AUTOUR DES OUVRAGES EPURATOIRES**

Au titre de la prévention des risques sanitaires et de protection contre les nuisances (notamment olfactives et sonores), un périmètre sanitaire d'un rayon de 100 mètres est appliqué autour des ouvrages épuratoires en application de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme.

Ce périmètre est mesuré à partir des limites des terrains sur lesquels sont implantés les ouvrages, tel que prévu à l'article 2 de l'arrêté préfectoral n°92-III-3 du 28 septembre 1992. Il en résulte un principe d'in-construitibilité absolue, sauf en secteur Ns où la nature des occupations et utilisations admises (déchetterie, transformateur EDF) n'est pas incompatible avec les nuisances éventuelles produites par les ouvrages d'épuration.

## **LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**

L'article L123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme permet de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

## **ADAPTATIONS MINEURES**

En application de l'article L123-1, le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes. Aucun autre motif n'est admis. Seuls les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

## **OUVRAGES TECHNIQUES**

*Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ...) et des voies de circulation terrestre, ferroviaire, aérienne et aquatique ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 du règlement de la zone dans laquelle ils s'implantent. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.*

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sont applicables dans l'ensemble des zones les dispositions des articles L123-1-2 et L123-1-3 du Code de l'urbanisme.

### **L123-1-2 :**

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 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 définies à l'article L332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième

alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

**L123-1-3 :**

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - ZONE Ua

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ua** correspond à une zone de forte densité ayant un caractère de centre ou de hameau ancien. Le bâti s'implante généralement en ordre continu ou semi-continu sur un parcellaire dense et serré. La zone a vocation principale d'habitat mais répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des commerces, des services et des équipements publics.

La zone comprend des secteurs **Uay** désignant les secteurs d'assainissement non collectif.

La zone est concernée par :

- un risque d'inondation en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb,
- un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

**Article Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

**2. Interdictions particulières en zone inondable**

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

**Article Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****1. Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage artisanal
- les installations classées compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises sur la zone

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

**2. Conditions particulières en zone inondable**

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et clauses réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

**3. Conditions particulières en zone d'argiles gonflantes**

Dans les secteurs soumis à un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés au document graphique, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et de gestion figurant en annexe au présent règlement.

**Article Ua 3 – ACCES ET VOIRIE**

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

**Article Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux usées****2.a - Secteurs Ua**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

**2.b - Secteurs Uay**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire sera équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des effluents dans le milieu naturel est interdite.

Des solutions d'assainissement non collectif regroupé pourront utilement être mises en œuvre à l'échelle d'îlots, d'opérations et de groupes de constructions.

**3. Eaux pluviales**

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur. En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

**4. Electricité, gaz et télécommunications**

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

**Article Ua 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

**Article Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nouvelles seront implantées à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

D'autres implantations pourront être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain a une façade sur rue d'une longueur au moins égale à 20 m,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Des reculs pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes pour des motifs de sécurité.

**Article Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront s'implanter sur au moins l'une des limites latérales, en s'accolant de préférence au bâti existant sur la parcelle voisine (ordre continu ou semi-continu).

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire sur laquelle il n'y a pas d'implantation doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3m$ ).

**Article Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**Article Ua 9 – EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est de 0.9

**Article Ua 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de la toiture, le point bas de référence pour le calcul de la hauteur étant constitué par le point le plus bas de l'implantation de la construction.

Les extensions des immeubles existants pourront reprendre la hauteur du bâtiment initial sous réserve qu'elles présentent une homogénéité architecturale avec le bâtiment ou un parti architectural résolument contemporain.

**Article Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1. Toitures**

Les toitures seront de préférence exécutées en tuile canal, romane ou similaire, de la teinte traditionnelle du pays (teinte paille ou marron-rouge). Si l'on dispose de tuiles de récupération, on posera les tuiles neuves en courant et les tuiles de récupération en couvert. D'autres matériaux (tels que lauze, ...) pourront néanmoins être utilisés sous réserve qu'ils correspondent à l'architecture régionale. L'usage de la tuile plate est interdit.

Les toitures-terrasses pourront être admises seulement :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant supportant une toiture-terrasse,
- lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur les toitures mais intégrés à leur volume général.

**2. Façades**

Les façades seront traitées de façon homogène, de préférence en pierres de pays apparentes. L'appareillage sera réalisé de façon traditionnelle. Les joints seront traités avec un liant ayant la même coloration que les pierres (emploi préférentiel de chaux et de sables locaux).

Pour les façades enduites, les enduits seront exécutés au mortier de chaux, teinté à la recoupe de pierre ou sablé coloré, de finition talochée ou fouettée.

L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) et les placages sont interdits.

En façade sur rue, les coffres de climatisation devront être intégrés au maximum à la façade. Toute mesure nécessaire à la mise en discrétion sera exigée.

Les panneaux solaires sont interdits en façade sur rue.

**3. Ouvertures et percements**

Il convient de respecter une nette prédominance des pleins sur les vides.

Les percements auront des proportions verticales rectangulaires, exception faite pour les baies vitrées. Des proportions carrées seront admises au dernier étage.

Les menuiseries encadrant les parties vitrées seront de préférence en bois ou à défaut en aluminium. L'utilisation du PVC est à exclure.

Les volets seront en bois d'aspect naturel ou peint d'un ton monochrome inspiré des couleurs de l'environnement bâti.

Sur la façade, les ouvertures seront marquées par un encadrement en pierre ou enduit d'un ton différent de celui de la façade et inspiré des couleurs de l'environnement bâti.

**4. Annexes et éléments secondaires du bâti**

Les constructions annexes au bâtiment principal (garage, ...) doivent être traitées de la même façon et avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

**5. Clôtures sur rue ou contiguës à l'espace public**

Les clôtures sur rue ou contiguës à l'espace public seront de préférence réalisées en pierre de

pays.

Les murs de pierres existants seront, dans la mesure du possible, conservés, restaurés et non crépis.

Les clôtures en bois ou en PVC, ainsi que les canisses, les claustras et la tôle ondulée sont proscrits.

Dans le cas de clôtures en parpaings, elles seront enduites sur les deux faces et traitées comme le bâtiment principal.

Les teintes devront être en harmonie avec celles de l'environnement bâti.

Elles pourront éventuellement être surmontées d'un grillage transparent ou semi-transparent. Dans ce cas, elles seront doublées d'une haie vive ou mixte composée d'essences locales et au besoin de variétés qui en découlent (Cf. Article Ua 13 ci-après et la palette végétale annexée au présent Règlement).

La hauteur maximale des murs bahuts surmontés d'un grillage sera de préférence de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres. Si le mur dépasse 0,80 m de hauteur, une zone plantée équivalente à la hauteur du mur sera mise en place entre l'espace public et la clôture. Les hauteurs se mesurent depuis l'espace public.

#### **6. Clôtures contiguës à l'espace rural (zones naturelles et agricoles)**

Les clôtures devront être composées d'un grillage à mailles larges doublées d'une haie vive composée d'essences locales (Cf. palette végétale annexée au présent règlement)

#### **7. Adaptations et dérogations**

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

#### **8. Constructions existantes**

L'aménagement, la rénovation et l'extension des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

### **Article Ua 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les habitations individuelles : 2 places par logement
- pour les logements collectifs : 1 place par logement
- pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues avec un minimum de 5 places.

### **Article Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives seront plantés d'espèces végétales d'essence locale ou de variétés qui en découlent afin :

- d'être adaptées au sol et au climat,
- de limiter ainsi les arrosages et les intrants.

Les haies mono-spécifiques de thuyas, cyprès des landes, cotonéasters, élaéagnus, lauriers palmes, troènes..., sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales, voire de variétés qui en sont issues dans le souci de :

- favoriser leur intégration dans le paysage,
- éviter les haies composées d'une seule essence qui banalisent ainsi le paysage, sont peu favorables à l'accueil de la faune et génèrent des problèmes d'entretien à long terme,
- limiter les arrosages et les intrants,
- assurer une fonction décorative par leur floraison, feuillages, fructification,
- constituer des espaces de biodiversité (ou corridors biologiques) contribuant au maillage des continuités écologiques,

Eviter les essences exotiques susceptibles d'être invasives (Cf. Liste des plantes invasives en Annexe 4).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

### **Article Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR

### **ARTICLE UA.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UA.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble, des fourreaux destinés à accueillir la fibre optique lors de sa mise en place devront être prévus.

## CHAPITRE II - ZONE U<sub>c</sub>

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **U<sub>c</sub>** correspond aux zones d'habitat développées en continuité ou discontinuité des centres et hameaux anciens. Le bâti s'implante généralement en ordre discontinu, en retrait des voies et emprises publiques, sur un parcellaire lâche. La zone a vocation principale d'habitat mais répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des commerces, des services et des équipements publics.

La zone comprend des secteurs **U<sub>cy</sub>** désignant les secteurs d'assainissement non collectif.

La zone est concernée par :

- un risque d'inondation en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb,
- un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

**Article Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

**2. Interdictions particulières en zone inondable**

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

**Article Uc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****1. Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage artisanal
- les installations classées compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises sur la zone

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

**2. Conditions particulières en zone inondable**

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et clauses réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

**3. Conditions particulières en zone d'argiles gonflantes**

Dans les secteurs soumis à un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés au document graphique, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et de gestion figurant en annexe au présent règlement.

**Article Uc 3 – ACCES ET VOIRIE****1. Accès**

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**2. Voirie**

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Elles seront interdites dans les opérations d'ensemble sauf si la topographie des terrains ne permet pas de bouclage sans procéder à d'importants travaux de déblai/remblai.

Les voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble devront être conçues pour résister à une charge de 13 tonnes et permettre une approche de moins de 8 mètres de tout bâtiment

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

**Article Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux usées****2.a - Secteurs Uc**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

**2.b - Secteurs Ucy**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire sera équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des effluents dans le milieu naturel est interdite.

Des solutions d'assainissement non collectif regroupé pourront utilement être mises en œuvre à l'échelle d'îlots, d'opérations et de groupes de constructions.

### 3. Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur. En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est recommandé de prévoir les équipements de nature à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...), sous réserve du respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

### 4. Electricité, gaz et télécommunications

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

#### Article Uc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.

#### Article Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes et à créer.

Une implantation différente peut être admise :

- en bordure des voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble dans l'intérêt de la composition urbaine,
- lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'il présente une homogénéité architecturale avec celle-ci.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

#### Article Uc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3m$ ).

#### Article Uc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

#### Article Uc 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est de 0.7

#### **Article Uc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux (R+1 hors combles) dans la limite de 8,50 mètres au faîtage, le point bas de référence pour le calcul de la hauteur étant constitué par le point le plus bas de l'implantation de la construction. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

L'extension des constructions existantes excédant la hauteur maximale fixée au premier alinéa pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial sous réserve qu'elle présente une homogénéité architecturale avec le bâtiment ou un parti architectural résolument contemporain.

#### **Article Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Toitures**

Les toitures seront de préférence exécutées de préférence en tuile canal, romane ou similaire, de la teinte traditionnelle du pays (teinte paille ou marron-rouge). D'autres matériaux (tels que lauze, ...) pourront néanmoins être utilisés sous réserve qu'ils correspondent à l'architecture régionale. L'usage de la tuile plate est interdit.

Les toitures-terrasses pourront être admises.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur les toitures mais intégrés à leur volume général.

##### **2. Façades**

Les façades seront traitées de façon homogène, en pierres de pays apparentes ou enduites.

Pour les façades enduites, les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures. Les teintes devront s'inspirer des couleurs pratiquées habituellement dans la commune et s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel et bâti.

L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) et les placages sont interdits.

##### **3. Annexes et éléments secondaires du bâti**

Les constructions annexes au bâtiment principal (garage, ...) doivent être traitées de la même façon et avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

#### 4. Clôtures sur rue ou contiguës à l'espace public

Les murs de pierres existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés et non crépis.

A défaut de mur de pierre, les clôtures en dur seront enduites sur les deux faces, les enduits teintés dans la masse étant préférés aux peintures. Les teintes devront être en harmonie avec celles de l'environnement bâti.

Privilégier dans la mesure du possible des haies vives ou mixtes composées d'essences locales (Cf. Article Uc13 ci-après et la palette végétale annexée au présent Règlement) à la place des murs en dur pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales et assurer les continuités écologiques.

Dans le cas de grillages, ceux-ci seront impérativement doublés d'une haie vive ou mixte composée d'essences locales et au besoin de variétés qui en découlent (Cf. Article Uc 13 ci-après et la palette végétale annexée au présent Règlement).

Leurs mailles devront être larges afin de permettre le passage des hérissons.

Les clôtures en bois ou en PVC, ainsi que les canisses, les claustras et la tôle ondulée sont proscrits.

La hauteur maximale des murs bahuts surmontés d'un grillage sera de préférence de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres. Si le mur dépasse 0,80 m de hauteur, une zone plantée équivalente à la hauteur du mur sera mise en place entre l'espace public et la clôture. Les hauteurs se mesurent depuis l'espace public.

#### 5. Clôtures contiguës à l'espace rural (zones naturelles et agricoles)

Les clôtures devront être composées d'un grillage à mailles larges doublées d'une haie vive composée d'essences locales (Cf. palette végétale annexée au présent règlement)

#### 6. Adaptations et dérogations

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

#### 7. Constructions existantes

L'aménagement, la rénovation et l'extension des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

### Article Uc 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les habitations individuelles : 2 places par logement
- pour les habitations collectives : 1 place par logement
- pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de

plancher de l'établissement.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues avec un minimum de 10 places.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

### **Article Uc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives devront être plantés d'espèces végétales d'essence locale ou de variétés qui en découlent afin :

- d'être adaptées au sol et au climat,
- de limiter ainsi les arrosages et les intrants,
- d'éviter les plantes exogènes susceptibles d'être invasives.

Les haies mono-spécifiques de thuyas, cyprès des landes, cotonéasters, élaéagnus, lauriers palmes, troènes..., sont prosrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales, voire de variétés qui en sont issues dans le souci de :

- favoriser leur intégration dans le paysage,
- éviter les haies composées d'une seule essence qui banalisent ainsi le paysage, sont peu favorables à l'accueil de la faune et génèrent des problèmes d'entretien à long terme,
- limiter les arrosages et les intrants,
- assurer une fonction décorative par leur floraison, feuillages, fructification,
- constituer des espaces de biodiversité (ou corridors biologiques) contribuant au maillage des continuités écologiques,

Eviter les essences exotiques susceptibles d'être invasives (Cf. Liste des plantes invasives en Annexe 4).

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations.

Les cheminements piétons aménagés dans les opérations d'aménagement d'ensemble devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement publiques et celles répondant aux besoins des commerces et autres activités doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

### **Article Uc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE Uc.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Uc.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble, des fourreaux destinés à accueillir la fibre optique lors de sa mise en place devront être prévus.

## CHAPITRE III - ZONE Us

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Us** correspond aux secteurs réservés à l'implantation d'installations et d'équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend des secteurs **Usy** désignant les secteurs d'assainissement non collectif.

La zone est concernée par :

- un risque d'inondation en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb,
- un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

**Article Us 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration
- Les bâtiments agricoles et d'élevage
- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

**2. Interdictions particulières en zone inondable**

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

**Article Us 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****1. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Sont admis les constructions, installations classées ou non et équipements de service public ou d'intérêt collectif ainsi que leurs annexes fonctionnelles.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

**2. Conditions particulières en zone inondable**

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et clauses réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

**3. Conditions particulières en zone d'argiles gonflantes**

Dans les secteurs soumis à un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés au document graphique, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et de gestion figurant en annexe au présent règlement.

**Article Us 3 – ACCES ET VOIRIE**

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**Article Us 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux usées****2.a - Secteurs Us**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

**2.b - Secteurs Usy**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire sera équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des effluents dans le milieu naturel est interdite.

Des solutions d'assainissement non collectif regroupé pourront utilement être mises en œuvre à l'échelle d'îlots, d'opérations et de groupes de constructions.

**3. Eaux pluviales**

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur. En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

**4. Electricité, gaz et télécommunications**

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

**Article Us 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR

**Article Us 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations seront implantées en retrait minimum de :

- 5 mètres de part et d'autre de l'alignement des routes départementales,
- 5 mètres de part et d'autre de l'alignement des autres voies.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

**Article Us 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L = H/2 - 5 \text{ m}$ ).

**Article Us 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**Article Us 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**Article Us 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la construction, le point bas de référence pour le calcul de la hauteur étant constitué par le point le plus bas de l'implantation de la construction. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

L'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale fixée au premier alinéa pourra attendre la hauteur du bâtiment initial sous réserve que cette hauteur soit nécessaire au bon fonctionnement de l'équipement.

**Article Us 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'architecture environnante.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (bac alu) comme parements extérieurs (sauf panneaux solaires) ;
- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

#### **Article Us 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les établissements ouverts au public : une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues avec un minimum de 10 places.

#### **Article Us 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives devront être plantés d'espèces végétales d'essence locale.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

#### **Article Us 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR

#### **ARTICLE Us.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE US.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble, des fourreaux destinés à accueillir la fibre optique lors de sa mise en place devront être prévus.

## CHAPITRE IV - ZONE Ut

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ut** correspond aux secteurs réservés aux activités et équipements de nature touristique, sportive et de loisirs.

La zone comprend des secteurs **Uty** désignant les secteurs d'assainissement non collectif.

La zone est concernée par :

- un risque d'inondation en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb,
- un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

**Article Ut 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation, commercial, de services et artisanal autres que celles admises sous conditions à l'article Ut 2 ci-dessous
- Les construction à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les bâtiments agricoles et d'élevage
- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

**2. Interdictions particulières en zone inondable**

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

**Article Ut 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****1. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises sur la zone, sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à ces activités. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.
- Les constructions à usage commercial, de services et artisanal présentant un lien avec les activités touristiques, sportives et de loisirs présentes sur la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

**2. Conditions particulières en zone inondable**

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et clauses réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

**3. Conditions particulières en zone d'argiles gonflantes**

Dans les secteurs soumis à un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés au documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et de gestion figurant en annexe au présent règlement.

**Article Ut 3 – ACCES ET VOIRIE**

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**Article Ut 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux usées****2.a - Secteurs Ut**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

**2.b - Secteurs Uty**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire sera équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des effluents dans le milieu naturel est interdite.

Des solutions d'assainissement non collectif regroupé pourront utilement être mises en œuvre à l'échelle d'îlots, d'opérations et de groupes de constructions.

**3. Eaux pluviales**

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur. En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

**4. Electricité, gaz et télécommunications**

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

**Article Ut 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR

**Article Ut 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes et à créer.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

**Article Ut 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L = H/2 \geq 5 \text{ m}$ ).

**Article Ut 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**Article Ut 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**Article Ut 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la construction, le point bas de référence pour le calcul de la hauteur étant constitué par le point le plus bas de l'implantation de la construction. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

L'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale fixée au premier alinéa pourra attendre la hauteur du bâtiment initial sous réserve que cette hauteur soit nécessaire au bon fonctionnement de l'équipement.

**Article Ut 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1. Toitures**

Les toitures seront exécutées de préférence en tuile canal, romane ou similaire, de la teinte traditionnelle du pays (teinte paille ou marron-rouge). D'autres matériaux (tels que lauze, ...)

pourront néanmoins être utilisés sous réserve qu'ils correspondent à l'architecture régionale. L'usage de la tuile plate est interdit.

Les toitures-terrasses pourront être admises.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur les toitures mais intégrés à leur volume général.

## **2. Façades**

Les façades seront traitées de façon homogène, en pierres de pays apparentes ou enduites.

Pour les façades enduites, les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures. Les teintes devront s'inspirer des couleurs pratiquées habituellement dans la commune et s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel et bâti. Sont interdits les blancs, les gris neutres (gris béton), les couleurs vives et les couleurs froides.

L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) et les placages sont interdits.

## **3. Annexes et éléments secondaires du bâti**

Les constructions annexes au bâtiment principal (garage, ...) doivent être traitées de la même façon et avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

## **4. Clôtures sur rue**

Les murs de pierres existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés et non crépis.

A défaut de mur de pierre, les clôtures en dur seront enduites sur les deux faces, les enduits teintés dans la masse étant préférés aux peintures. Les teintes devront être en harmonie avec celles de l'environnement bâti.

Les clôtures seront de préférence doublées de haies végétales. Dans ce cas, les haies seront composées d'essences locales.

## **5. Adaptations et dérogations**

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

## **Article Ut 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les habitations : 1 place par logement
- pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues avec un minimum de 10 places.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou du bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

#### **Article Ut 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives devront être plantés d'espèces végétales d'essence locale.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

#### **Article Ut 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR

#### **ARTICLE Ut.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE Ut.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble, des fourreaux destinés à accueillir la fibre optique lors de sa mise en place devront être prévus.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I - ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AU** désigne les secteurs à urbaniser destinés à accueillir un habitat réalisé sous forme individuelle au fur et à mesure de la réalisation équipements de la zone. La zone a vocation principale d'habitat mais répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des commerces, des services et des équipements publics.

L'ensemble de la zone désigne un secteur d'assainissement non collectif.

La zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

**Article 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux -
- Les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone - La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés -
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

**Article 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****1. Principe général**

Les occupations et utilisations du sol seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**2. Règles particulières**

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage artisanal
- les installations classées compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises sur la zone

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

**3. Conditions particulières en zone d'argiles gonflantes**

Dans les secteurs soumis à un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés au document graphique, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et de gestion figurant en annexe au présent règlement.

**Article 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **Article 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

##### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire sera équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des effluents dans le milieu naturel est interdite.

Des solutions d'assainissement non collectif regroupé pourront utilement être mises en œuvre à l'échelle d'îlots, d'opérations et de groupes de constructions.

##### **3. Eaux pluviales**

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur. En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

##### **4. Electricité, gaz et télécommunications**

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

#### **Article 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR

#### **Article 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes et à créer.

#### **Article 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3m$ ).

**Article 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**Article 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**Article 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux (R+1 hors combles) dans la limite de 8,50 mètres au faîtage, le point bas de référence pour le calcul de la hauteur étant constitué par le point le plus bas de l'implantation de la construction. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

**Article 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1. Toitures**

Les toitures seront exécutées de préférence en tuile canal, romane ou similaire, de la teinte traditionnelle du pays (teinte paille ou marron-rouge). D'autres matériaux (tels que lauze, ...) pourront néanmoins être utilisés sous réserve qu'ils correspondent à l'architecture régionale. L'usage de la tuile plate est interdit.

Les toitures-terrasses pourront être admises.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur les toitures mais intégrés à leur volume général.

**2. Façades**

Les façades seront traitées de façon homogène, en pierres de pays apparentes ou enduites.

Pour les façades enduites, les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures. Les teintes devront s'inspirer des couleurs pratiquées habituellement dans la commune et s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel et bâti. Sont interdits les blancs, les gris neutres (gris béton), les couleurs vives et les couleurs froides.

L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) et les placages sont interdits.

**3. Annexes et éléments secondaires du bâti**

Les constructions annexes au bâtiment principal (garage, ...) doivent être traitées de la même façon et avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

**4. Clôtures sur rue ou contiguës à l'espace public**

Les murs de pierres existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés et non crépis.

A défaut de mur de pierre, les clôtures en dur seront enduites sur les deux faces, les enduits teintés dans la masse étant préférés aux peintures. Les teintes devront être en harmonie avec celles de l'environnement bâti.

Privilégier dans la mesure du possible des haies vives ou mixtes composées d'essences locales (Cf. Article 1AU13 ci-après et la palette végétale annexée au présent Règlement) à la place des murs en dur pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales et assurer les continuités écologiques.

Dans le cas de grillages, ceux-ci seront impérativement doublés d'une haie vive ou mixte composée d'essences locales et au besoin de variétés qui en découlent (Cf. Article 1AU 13 ci-après et la palette végétale annexée au présent Règlement).

Leurs mailles devront être larges afin de permettre le passage des hérissons.

Les clôtures en bois ou en PVC, ainsi que les canisses, les claustras et la tôle ondulée sont proscrits.

La hauteur maximale des murs bahuts surmontés d'un grillage sera de préférence de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres. Si le mur dépasse 0,80 m de hauteur, une zone plantée équivalente à la hauteur du mur sera mise en place entre l'espace public et la clôture. Les hauteurs se mesurent depuis l'espace public.

#### **5. Clôtures contiguës à l'espace rural (zones naturelles et agricoles)**

Les clôtures devront être composées d'un grillage à mailles larges doublées d'une haie vive composée d'essences locales (Cf. palette végétale annexée au présent règlement)

#### **6. Adaptations et dérogations**

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

### **Article 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les habitations individuelles : 2 places par logement
- pour les habitations collectives : 1 place par logement
- pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou du bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues avec un minimum de

10 places.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

### **Article 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives devront être plantés d'espèces végétales d'essence locale ou de variétés qui en découlent afin :

- d'être adaptées au sol et au climat,
- de limiter ainsi les arrosages et les intrants,
- d'éviter les plantes exogènes susceptibles d'être invasives,

Les haies mono-spécifiques de thuyas, cyprès des landes, cotonéasters, élaéagnus, lauriers palmes, troènes..., sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales, voire de variétés qui en sont issues dans le souci de :

- favoriser leur intégration dans le paysage,
- éviter les haies composées d'une seule essence qui banalisent ainsi le paysage, sont peu favorables à l'accueil de la faune et génèrent des problèmes d'entretien à long terme,
- limiter les arrosages et les intrants,
- assurer une fonction décorative par leur floraison, feuillages, fructification,
- constituer des espaces de biodiversité (ou corridors biologiques) contribuant au maillage des continuités écologiques,

Eviter les essences exotiques susceptibles d'être invasives (Cf. Liste des plantes invasives en Annexe 4).

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations.

Les cheminements piétons aménagés dans les opérations d'aménagement d'ensemble devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

### **Article 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR

### **ARTICLE 1AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble, des fourreaux destinés à accueillir la fibre optique lors de sa mise en place devront être prévus.

## CHAPITRE II - ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **2AU** désigne les secteurs à urbaniser destinés à accueillir un habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. La zone a vocation principale d'habitat mais répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des commerces, des services et des équipements publics.

La zone est désignée en secteur de mixité sociale en application de l'article L123-1-5-II-4ème du Code de l'Urbanisme dont les prescriptions sont fixées à l'article **2AU 2** ci-après.

La zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

**Article 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

**Article 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****1. Principes généraux**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone seront admises lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement réalisées en plusieurs tranches et après réalisation des équipements de viabilité des terrains.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra intervenir avant la mise en service d'un ouvrage public d'épuration des eaux usées de capacité suffisante pour traiter les effluents induits par l'urbanisation. En aucun cas, un équipement d'assainissement non collectif ne pourra être admis. Dans l'attente, seuls pourront être admis les équipements nécessaires aux réseaux d'intérêt public sous réserve qu'ils ne nécessitent pas d'équipement sanitaire et de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

**Secteurs de mixité sociale (L123-1-5-II-4ème du Code de l'Urbanisme) :**

Chaque opération d'aménagement d'ensemble portant sur la zone devra comporter un minimum de 10 % de logements aidés (PLAI, PLUS ou PLS) sur le nombre total de logements créés, représentant au moins 10 % de la surface de plancher à vocation de logement créée.

**2. Règles particulières**

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage artisanal
- les installations classées compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises sur la zone

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

**3. Conditions particulières en zone d'argiles gonflantes**

Dans les secteurs soumis à un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés au documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et de gestion figurant en annexe au présent règlement.

**Article 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE****1. Accès**

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**2. Voirie**

Les voies en impasse sont interdites dans les opérations d'aménagement d'ensemble, sauf si la topographie des terrains ne permet pas de bouclage sans procéder à d'importants travaux de déblai/remblai.

Les voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble devront être conçues pour résister à une charge de 13 tonnes et permettre une approche de moins de 8 mètres de tout bâtiment

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

**Article 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

**3. Eaux pluviales**

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur. En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans chaque opération d'aménagement d'ensemble, il est recommandé de prévoir les équipements de nature à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...), sous réserve du respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **4. Electricité, gaz et télécommunications**

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

#### **Article 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR

#### **Article 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes et à créer.

Une implantation différente peut être admise en bordure des voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble dans l'intérêt de la composition urbaine.

#### **Article 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

#### **Article 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **Article 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **Article 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux (R+1 hors combles) dans la limite de 8,50 mètres au faitage, le point bas de référence pour le calcul de la hauteur étant constitué par le point le plus bas de l'implantation de la construction. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

**Article 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1. Toitures**

Les toitures seront exécutées de préférence en tuile canal, romane ou similaire, de la teinte traditionnelle du pays (teinte paille). D'autres matériaux (tels que lauze, ...) pourront néanmoins être utilisés sous réserve qu'ils correspondent à l'architecture régionale. L'usage de la tuile plate est interdit.

Les toitures-terrasses pourront être admises.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur les toitures mais intégrés à leur volume général.

**2. Façades** Les façades seront traitées de façon homogène, en pierres de pays apparentes ou enduites.

Pour les façades enduites, les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures. Les teintes devront s'inspirer des couleurs pratiquées habituellement dans la commune et s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel et bâti. Sont interdits les blancs, les gris neutres (gris béton), les couleurs vives et les couleurs froides.

L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) et les placages sont interdits.

**3. Annexes et éléments secondaires du bâti**

Les constructions annexes au bâtiment principal (garage, ...) doivent être traitées de la même façon et avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

**4. Clôtures sur rue contiguës à l'espace public**

Les murs de pierres existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés et non crépis.

A défaut de mur de pierre, les clôtures en dur seront enduites sur les deux faces, les enduits teintés dans la masse étant préférés aux peintures. Les teintes devront être en harmonie avec celles de l'environnement bâti.

Privilégier dans la mesure du possible des haies vives ou mixtes composées d'essences locales (Cf. Article 2AU 13 ci-après et la palette végétale annexée au présent Règlement) à la place des murs en dur pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales et assurer les continuités écologiques.

Dans le cas de grillages, ceux-ci seront impérativement doublés d'une haie vive ou mixte composée d'essences locales et au besoin de variétés qui en découlent (Cf. Article 2AU 13 ci-après et la palette végétale annexée au présent Règlement).

Leurs mailles devront être larges afin de permettre le passage des hérissons.

Les clôtures en bois ou en PVC, ainsi que les canisses, les claustras et la tôle ondulée sont proscrits.

La hauteur maximale des murs bahuts surmontés d'un grillage sera de préférence de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres. Si le mur dépasse 0,80 m de hauteur, une zone plantée équivalente à la hauteur du mur sera mise en place entre l'espace public et la clôture. Les hauteurs se mesurent depuis l'espace public.

**5. Clôtures contiguës à l'espace rural (zones naturelles et agricoles)**

Les clôtures devront être composées d'un grillage à mailles larges doublées d'une haie vive composée d'essences locales (Cf. palette végétale annexée au présent règlement)

## 6. Adaptations et dérogations

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

### Article 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les habitations individuelles : 2 places par logement
- pour les habitations collectives : 1 place par logement
- pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou du bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues avec un minimum de 10 places.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

### Article 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées et les opérations composées autour de ces plantations.

Les espaces libres des parcelles privatives devront être plantés d'espèces végétales d'essence locale ou de variétés qui en découlent afin :

- d'être adaptées au sol et au climat,
- de limiter ainsi les arrosages et les intrants,
- d'éviter les plantes exogènes susceptibles d'être invasives.

Les haies mono-spécifiques de thuyas, cyprès des landes, cotonéasters, élaéagnus, lauriers

palmes, troènes..., sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales, voire de variétés qui en sont issues dans le souci de :

- favoriser leur intégration dans le paysage,
- éviter les haies composées d'une seule essence qui banalisent ainsi le paysage, sont peu favorables à l'accueil de la faune et génèrent des problèmes d'entretien à long terme,
- limiter les arrosages et les intrants,
- assurer une fonction décorative par leur floraison, feuillages, fructification,
- constituer des espaces de biodiversité (ou corridors biologiques) contribuant au maillage des continuités écologiques,

Eviter les essences exotiques susceptibles d'être invasives (Cf. Liste des plantes invasives en Annexe 4).

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations.

Les cheminements piétons aménagés dans les opérations d'aménagement d'ensemble devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations.

Les cheminements piétons aménagés dans les opérations d'aménagement d'ensemble devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement publiques et celles répondant aux besoins des commerces et autres activités doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

#### **Article 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR

#### **ARTICLE 2AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

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

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble, des fourreaux destinés à accueillir la fibre optique lors de sa mise en place devront être prévus.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE UNIQUE – ZONE A

### Caractère de la zone

La zone **A** correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger pour leur valeur agronomique et économique et affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles.

La zone est concernée par :

- un risque d'inondation en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb,
- un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles,
- le périmètre sanitaire d'un rayon de 100 mètres autour des stations d'épuration des eaux usées du Bousquet-d'Orb / Lunas et de Caunas.

**Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation agricole de la zone et notamment :**

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitation, artisanal, de bureaux, de commerces, de services, hôtelier et de restauration, autres que celles admises sous conditions
- Les changements de destination lorsque la nouvelle destination n'est pas liée aux besoins d'une exploitation agricole
- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens et photovoltaïques

**2. Interdictions particulières en zone inondable**

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

**3. Interdictions particulières dans le périmètre sanitaire des stations d'épuration**

Dans les périmètres sanitaires identifiés aux documents graphiques, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires au fonctionnement et à l'aménagement des ouvrages épuratoires.

**Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

- Les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (hangars et bâtiments techniques et de stockage, serres de production)
- Sous réserve d'être implantées dans un rayon maximal de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation :
  - o Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
  - o Les constructions nécessaires à la vente, à l'exposition et à la dégustation des produits de l'exploitation
- Sous réserve d'être implantées dans un rayon maximal de 200 mètres autour des bâtiments de l'exploitation :
  - o Les constructions et aménagements nécessaires à une activité d'agritourisme présentant un lien fonctionnel direct avec l'exploitation, dans les conditions suivantes :

.les terrains de camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements .les fermes auberges dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Les constructions, installations classées ou non et aménagements nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité
- Les éoliennes isolées d'une puissance inférieure ou égale à 20 KVA dès lors qu'elles sont nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments admis sur la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone ou pour les besoins de l'agriculture et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

## **2. Conditions particulières en zone inondable**

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et clauses réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

## **3. Conditions particulières en zone d'argiles gonflantes**

Dans les secteurs soumis à un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés aux documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et de gestion figurant en annexe au présent règlement.

## **4. Conditions particulières dans le périmètre sanitaire des stations d'épuration**

Dans les périmètres sanitaires identifiés aux documents graphiques, seuls peuvent être admis les constructions, aménagement et travaux nécessaires au fonctionnement et à l'aménagement des ouvrages épuratoires.

### **Article A 3 – ACCES ET VOIRIE**

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

**2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire sera équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des effluents dans le milieu naturel est interdite.

Des solutions d'assainissement non collectif regroupé pourront utilement être mises en œuvre à l'échelle d'îlots, d'opérations et de groupes de constructions.

**3. Eaux pluviales**

Le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

**4. Electricité, gaz et télécommunications**

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

**Article A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR

**Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées en retrait minimum de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

**Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L = H/2 \geq 5 \text{ m}$ ).

**Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**Article A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**Article A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à :

- les bâtiments agricoles : 15 mètres au faîtage de la construction,
- les autres constructions (et notamment les habitations) : deux niveaux (R+1 hors combles) dans la limite de 8,50 mètres au faîtage.

En toute hypothèse, le point bas de référence pour le calcul de la hauteur est constitué par le point le plus bas de l'implantation de la construction. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

La hauteur des installations dont les impératifs techniques exigent une hauteur supérieure au maximum indiqué (silos, réservoirs, ...) n'est pas réglementée.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

**Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****I - LES BÂTIMENTS AGRICOLES****1. Volume des bâtiments**

Les constructions devront avoir un volume simple et les bâtiments de grand volume devront, dans la mesure du possible, être fractionnés.

**2. Matériaux**

Les constructions ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant (sauf panneaux solaires).

## **II - LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

### **1. Toitures**

Les toitures seront exécutées de préférence en tuile canal, romane ou similaire, de la teinte traditionnelle du pays (teinte paille). D'autres matériaux (tels que lauze, ...) pourront néanmoins être utilisés sous réserve qu'ils correspondent à l'architecture régionale. L'usage de la tuile plate est interdit.

Les toitures-terrasses pourront être admises.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur les toitures mais intégrés à leur volume général.

### **2. Façades**

Les façades seront traitées de façon homogène, en pierres de pays apparentes ou enduites.

Pour les façades enduites, les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures. Les teintes devront s'inspirer des couleurs pratiquées habituellement dans la commune et s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel et bâti. Sont interdits les blancs, les gris neutres (gris béton), les couleurs vives et les couleurs froides.

L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) et les placages sont interdits.

### **3. Annexes et éléments secondaires du bâti**

Les constructions annexes au bâtiment principal (garage, ...) doivent être traitées de la même façon et avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

### **4. Adaptations et dérogations**

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

### **5. Constructions existantes**

L'aménagement, la rénovation et l'extension des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

## **Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHIULES**

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

**Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'espèces végétales d'essence locale.

La construction de bâtiment pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, en vue d'une meilleure intégration au site.

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées (Cf. palette végétale annexée au présent règlement). Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

**Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

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

Non réglementé

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** recouvre les espaces naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent.

La zone comprend :

- un secteur **Nh** désignant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions et travaux peuvent être admis
- un secteur **Ns** accueillant des équipements de service public ou d'intérêt collectif,
- un secteur **Nt** accueillant des équipements touristiques et de loisirs situés en zone inondable.

La zone est concernée par :

- un risque d'inondation en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb,
- un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles,
- le périmètre sanitaire d'un rayon de 100 mètres autour de la station d'épuration des eaux usées du Bousquet-d'Orb / Lunas.

**Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après.**

**2. Interdictions particulières en zone inondable**

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

**3. Interdictions particulières dans le périmètre sanitaire de la station d'épuration**

Dans le périmètre sanitaire identifié aux documents graphiques, sont interdites, sauf exception prévue à l'article N 2 ci-après, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires au fonctionnement et à l'aménagement des ouvrages épuratoires.

**Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

En secteur N :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité (notamment pour la lutte contre l'incendie), à la gestion ainsi qu'à l'ouverture au public de ces espaces
- La rénovation et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, sans changement de destination, dans le volume existant (ni extension ni surélévation) et sous réserve de respecter les caractéristiques principales du bâtiment
- **dans le périmètre sanitaire** identifié aux documents graphiques, les constructions, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'aménagement des ouvrages épuratoires

En secteur Nh :

Peuvent être admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- L'extension en continuité des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale, sous réserve de respecter les caractéristiques principales du bâtiment
- Les bâtiments et installations annexes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur de 3,50 mètres au faîtage, y compris les piscines non couvertes attenantes aux habitations
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, sous réserve que :
  - o le bâtiment ait conservé l'essentiel de ses murs porteurs,
  - o le bâtiment ait une emprise au sol au moins égale à 50 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer une surface de plancher habitable,
  - o les travaux entrepris sur l'existant respectent les principales caractéristiques du bâtiment.

**En secteur Ns :**

- Les constructions, installations et aménagement liés aux équipements de services publics et d'intérêt collectif, nonobstant les dispositions du 3 de l'article N 1 ci-dessus concernant le périmètre sanitaire de la station d'épuration

**En secteur Nt :**

- Les constructions, installations et aménagements de nature touristique, sportive et de loisirs sous réserve d'être autorisés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme

**Dans l'ensemble des secteurs :**

- Les constructions, installations classées ou non et aménagements nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif s'ils ne peuvent être édifiés dans une autre zone ; en tout état de cause, sont admises les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité
- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

**2. Conditions particulières en zone inondable**

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et clauses réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Orb figurant en annexe du plan local d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions du PPRI et celles du présent règlement, les dispositions du PPRI priment, sans exception.

**3. Conditions particulières en zone d'argiles gonflantes**

Dans les secteurs soumis à un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés aux documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux mesures constructives et de gestion figurant en annexe au présent règlement.

**Article N 3 – ACCES ET VOIRIE**

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

**2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire sera équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des effluents dans le milieu naturel est interdite.

Des solutions d'assainissement non collectif regroupé pourront utilement être mises en œuvre à l'échelle d'îlots, d'opérations et de groupes de constructions.

**3. Eaux pluviales**

Le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

**4. Electricité, gaz et télécommunications**

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

**Article N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR

**Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

**Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L = H/2 \geq 5 \text{ m}$ ).

**Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX**

**AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**Article N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**Article N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'extension mesurée des bâtiments existants ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale.

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée de plain-pied dans la limite de 3,50 mètres au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée.

**Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1. Constructions neuves**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'architecture environnante.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (bac alu) comme parements extérieurs (sauf panneaux solaires) ;
- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

**2. Constructions existantes**

L'aménagement, la rénovation et l'extension des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

**Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'espèces végétales d'essence locale.

**Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## ANNEXES

## ANNEXE 1

**MESURES CONSTRUCTIVES ET DE GESTION  
RELATIVES AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES****1. MESURES GENERALES APPLICABLES AUX PROJETS DE CONSTRUCTION DE BÂTIMENT**

En zones B1 et B2, il est recommandé de faire réaliser une série d'études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques de type G12 (étude géotechnique d'avant-projet), G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P94-500, afin de déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle. Au cours de ces études, une attention particulière devra être portée sur les conséquences néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (influence des plantations d'arbres ou rejet d'eau trop proche des limites parcellaires par exemple).

**2. MESURES PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES ET DE LEURS EXTENSIONS**

Rappel : l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation définit la maison individuelle comme étant la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

En zones B1 et B2, et en l'absence d'études géotechniques telles que définies ci-dessus, il est recommandé la réalisation de l'ensemble des règles forfaitaires définies ci-après.

**2-1 - Recommandations aux règles de construction**

L'exécution d'un sous-sol partiel sous une construction d'un seul tenant, sauf mise en place d'un joint de rupture, est **fortement déconseillée**.

Il est recommandé :

- de réaliser des fondations d'une profondeur minimum de 1,20 m en zone B1 et 0,80 m en zone B2, sauf rencontre de terrains rocheux insensibles à l'eau à une profondeur inférieure ;
- de réaliser des fondations plus profondes à l'aval qu'à l'amont pour les terrains en pente et pour des constructions réalisées sur une plate-forme en déblais ou déblais-remblais afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- de réaliser des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouilles, dimensionnées selon les préconisations du DTU 13-12 « Règles pour le calcul des fondations superficielles » et réalisées selon les préconisations du DTU 13-11 « Fondations superficielles – cahier des clauses techniques » lorsqu'elles sont sur semelles ;
- de réaliser un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction, pour toutes parties de bâtiments fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels, afin de désolidariser et séparer ceux-ci ; cette mesure s'applique aussi aux extensions ;

que les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations du DTU 20-1 « Ouvrages de maçonnerie en petits éléments : règles de calcul et dispositions constructives minimales » ;

de réaliser une bêche périphérique, si le plancher bas est réalisé sur radier général ; s'il est constitué d'un dallage sur terre-plein, il doit être réalisé en béton armé, après mise en œuvre d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferrailage, selon les préconisations du DTU 13.3 « Dallages – conception, calcul et exécution ». Des dispositions doivent être prises pour atténuer le risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ; les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total seront privilégiées ;

de ne pas positionner le long des murs périphériques des sous-sol une source de chaleur (chaudière ou autres). A défaut, il devra être mis en place un dispositif spécifique d'isolation des murs.

## 2-2) Dispositions relatives à l'environnement immédiat des projets de bâtiments

Les dispositions suivantes relatives à l'aménagement des abords immédiats des bâtiments à la fois dans les zones B1 et B2 ont pour objectif de limiter les risques de retrait-gonflement par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation.

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de tout bâtiment existant ou du projet inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) est **fortement déconseillée**, sauf mise en place d'un écran anti-racines, d'une profondeur minimale de 2 mètres, interposé entre la plantation et les bâtiments.

Il est recommandé :

de mettre en place des dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples notamment) ;

de mettre en place un dispositif d'évacuation de type caniveau, éloigné d'une distance minimale de 1,50 mètre de tout bâtiment, permettant la récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement des abords du bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 1,50 mètres de tout bâtiment ;

de mettre en place, pour le captage des écoulements de faibles profondeurs, lorsqu'ils existent, un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale du bâtiment de 2 mètres ;

de rejeter des eaux pluviales ou usées et des dispositifs de drainage dans le réseau collectif lorsque cela est possible. En cas d'assainissement autonome, le rejet devra être fait à l'aval du bâtiment et à une distance minimale d'éloignement de 10 mètres de tout bâtiment ;

de mettre en place sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée par exemple) et d'une largeur minimale de 1,50 mètre ;

de mettre en place des écrans anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre le bâtiment projeté et tout arbre ou arbuste existant situé à une distance inférieure à sa propre hauteur à maturité ou, à défaut, d'arracher des arbres concernés ;

de respecter un délai minimum d'un an entre l'arrachage des arbres et arbustes situés dans l'emprise du projet et à son abord immédiat et le démarrage des travaux de construction, lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq).

### **3. MESURES APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS**

Cette partie définit les adaptations recommandées aux biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Il s'agit de dispositions visant à diminuer les risques de désordres par le retrait-gonflement des argiles en limitant les variations de teneur en eau dans le sol sous la construction et à sa proximité immédiate.

Compte tenu de la vulnérabilité importante des maisons individuelles face au risque de retrait-gonflement des argiles, les mesures suivantes n'incombent qu'aux propriétaires des biens de type « maisons individuelles » au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il est recommandé en zones B1 et B2 :

- de mettre en place un système approprié permettant la collecte et l'évacuation des eaux pluviales des abords du bâtiment dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 1,50 mètres de tout bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 1,50 mètres de tout bâtiment ;

- de mettre en place un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée) et d'une largeur minimale de 1,50 mètre sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu ;

- de raccorder des canalisations d'eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est autorisé par le gestionnaire du réseau. A défaut, il est préférable de maintenir une distance minimale d'une dizaine de mètres entre les zones de rejet et des bâtiments ainsi que des limites de parcelle.

### **4. MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE**

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas lorsqu'une étude géotechnique de niveau minimum G2 au sens de la norme NF P94-500 démontre que les fondations de la construction sont suffisamment dimensionnées pour éviter les désordres liés aux aménagements à proximité du bâti.

En l'absence d'étude décrite ci-dessus, il est recommandé en zones B1 et B2 :

- d'effectuer un élagage régulier (au minimum tous les trois ans) de tous arbres ou arbustes implantés à une distance de toute maison individuelle inférieure à leur hauteur à maturité, sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage) ;

- lors de toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste, de respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagnée de la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments ;

- de respecter une distance d'éloignement de tout bâtiment d'au moins 10 mètres lors de la création d'un puits pour usage domestique ;
- de mettre en place des dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales (raccords souples notamment) ; en cas de remplacement de celles-ci ;
- de réaliser une étude géotechnique de type G12 au sens de la norme NF P94-200 lors de tous travaux de déblais ou déblais-remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations pour vérifier qu'ils n'aggraveront pas la vulnérabilité du bâti ;
- de réaliser régulièrement un contrôle d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin. Cette recommandation concerne les particuliers et les gestionnaires des réseaux ;
- de ne pas pomper l'eau, entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'un bâtiment existant, lorsque la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 mètres.

## **ANNEXE 2**

### **PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GENERALES ET PARTICULIERES SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS**

### ANNEXE 3

#### PALLETTE VÉGÉTALE

| Choix des arbustes et arbrisseaux pour les haies vives ou mixtes (liste non exhaustive)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Choix des arbres possibles (liste non exhaustive)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)<br/>           Bruyère arborescente (<i>Erica arborea</i>)<br/>           Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)<br/>           Câprier (<i>Capparis spinosa</i> L.)<br/>           Le chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)<br/>           Chèvrefeuille d'Etrurie (<i>Lonicera etrusca</i>)<br/>           Cistes (<i>Cistus</i>)<br/>           Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)<br/>           Eglantier (<i>Rosa canina</i>)<br/>           Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)<br/>           Genêt d'Espagne (<i>Spartium junceum</i>)<br/>           Genêt scorpion (<i>Genista scorpius</i>)<br/>           Genévrier cade (<i>Juniperus oxycedrus</i>)<br/>           Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)<br/>           Genévrier de Phénicie (<i>Juniperus phoenicea</i>)<br/>           Lavande officinale (<i>Lavandula officinalis</i>)<br/>           Pistachier térébinthe (<i>Pistacia terebinthus</i>)<br/>           Romarin (<i>Rosmarinus officinalis</i>)<br/>           Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>)<br/>           Laurier rose (<i>Nerium oleander</i>)<br/>           Rosier de chine (<i>Rosa chinensis</i>)<br/>           Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)<br/>           Gattillier (<i>Vitex agnus castus</i>)<br/>           Grenadier à fleur (<i>Punica granatum</i>)<br/>           Sauge arbustive (<i>Salvia microphylla</i>)<br/>           Hortensia (<i>Hydrangea</i>)<br/>           Gaura (<i>Gaura lindheimeri</i>)<br/>           Verveine<br/>           Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)<br/>           Sauge de Jérusalem (<i>Phlomis grandiflora</i>)<br/>           Viorne Aubier (<i>Viburnum opulus</i>)<br/>           Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)<br/>           Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)<br/>           Althea (<i>Hibiscus syriacus</i>)<br/>           Abelia (<i>Abelia xgrandiflora</i>)</p> | <p>Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)<br/>           Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)<br/>           Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)<br/>           Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)<br/>           Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>)<br/>           Figuier commun (<i>Ficus carica</i>)<br/>           Micocoulier (<i>Celtis australis</i>)<br/>           Merisier (<i>prunus avium</i>)<br/>           Sorbier des Oiseleurs (<i>sorbus aucuparia</i>)<br/>           Arbre de judée (<i>Cercis siliquastrum</i>)<br/>           Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)<br/>           Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)<br/>           Saules (<i>Salix</i>)</p> |

## ANNEXE 4

## PLANTES INVASIVES

Liste (non exhaustive) des plantes invasives présentant un danger pour l'environnement (source : Botanique.org)

## Domaine terrestre

| Nom Français                                                           | Nom Latin                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Mimosa ou Acacia dealbata                                              | <i>Acacia dealbata</i> Willd. (Fabaceae)                            |
| Mimosa eucalyptus                                                      | <i>Acacia saligna</i> (Labili.) Wendl. f. (Fabaceae)                |
| Érable négondo (Érable à feuilles de frêne ou Érable américain)        | <i>Acer negundo</i> L. (Sapindaceae [Aceraceae])                    |
| Ailante glanduleux, Ailante ou Faux vernis du Japon ou Vernis de Chine | <i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle (Simaroubaceae)         |
| Ambrosie à feuilles d'armoise ou Ambrosie élevée                       | <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L. (Asteraceae)                      |
| Aristolochie toujours verte, Aristolochie élevée                       | <i>Aristolochia sempervirens</i> L. (Aristolochiaceae)              |
| Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine                            | <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte (Asteraceae)                   |
| Aster ou Capitule de Symphyotrichum novi-belgii                        | <i>Aster novi-belgii</i> L. (Asteraceae)                            |
| Aster écailléux                                                        | <i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron. (Asteraceae)              |
| Séneçon en arbre                                                       | <i>Baccharis halimifolia</i> L. (Asteraceae)                        |
| Bident feuillé ou Bident à fruits noirs                                | <i>Bidens frondosa</i> L. (Asteraceae)                              |
| Brome faux Uniola, Brome purgatif                                      | <i>Bromus catharticus</i> Vahi (Poaceae)                            |
| Buddleia de David                                                      | <i>Buddleja davidii</i> Franchet (Scrophulariaceae [Buddlejaceae])  |
| Griffes de sorcières                                                   | <i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus (Aizoaceae)          |
| Griffe de sorcières                                                    | <i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br. (Aizoaceae)                   |
| Cenchrus                                                               | <i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis (Poaceae)                      |
| Épazote, Anserine, Thé du Mexique, Herbe à vers                        | <i>Chenopodium ambrosioides</i> L. (Amaranthaceae [Chenopodiaceae]) |
| Herbe de la pampa                                                      | <i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes f.)                 |

|                                                           |                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | Ascherson & Graebner ( <i>Poaceae</i> )                                      |
| Cotule pied-de-corbeau                                    | <i>Cotula coronopifolia</i> L. ( <i>Asteraceae</i> )                         |
| Souchet robuste                                           | <i>Cyperus eragrostis</i> Lam. ( <i>Cyperaceae</i> )                         |
| Genêt strié, Cytise strié                                 | <i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm. ( <i>Fabaceae</i> )                    |
| Hélianthe vivace                                          | <i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers. ( <i>Asteraceae</i> )                  |
| Topinambour                                               | <i>Helianthus tuberosus</i> L. ( <i>Asteraceae</i> )                         |
| Lentille d'eau minuscule                                  | <i>Lemna minuta</i> Kunth ( <i>Lemnaceae</i> )                               |
| Ludwigie à grandes fleurs, Jussie                         | <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter & Burdet ( <i>Onagraceae</i> ) |
| Jussie                                                    | <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P. H. Raven ( <i>Onagraceae</i> )          |
| Onagre bisannuelle                                        | <i>Oenothera biennis</i> L. gr. ( <i>Onagraceae</i> )                        |
| Oxalis pied de chèvre, Oxalis penché, Oxalis des Bermudes | <i>Oxalis pes-caprae</i> L. ( <i>Oxalidaceae</i> )                           |
| Paspale dilaté, herbe de Dallis                           | <i>Paspalum dilatatum</i> Poiret ( <i>Poaceae</i> )                          |
| Paspale à deux épis                                       | <i>Paspalum distichum</i> L. ( <i>Poaceae</i> )                              |
| Pittosporum de Chine ou Arbre des Hottentots              | <i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Ait. f. ( <i>Pittosporaceae</i> )         |
| Robinier faux acacia                                      | <i>Robinia pseudo-acacia</i> L. ( <i>Fabaceae</i> )                          |
| Patience à crêtes, Rumex à crêtes                         | <i>Rumex cristatus</i> DC ( <i>Polygonaceae</i> )                            |
| Séneçon sud-africain                                      | <i>Senecio inaequidens</i> DC ( <i>Asteraceae</i> )                          |
| Sporobole fertile, Sporobole tenace                       | <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br. ( <i>Poaceae</i> )                     |
| Lampourde épineuse                                        | <i>Xanthium strumarium</i> gr. ( <i>Asteraceae</i> )                         |