



1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE A APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
MONTBLANC

MONTBLANC LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Juillet 2025	CREATION	CB	JA/VL	a
Mars 2026	DATE APPROBATION : le 31 mars 2026	CB	JA/VL	b

3



ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

Département de l'Hérault – Commune de Montblanc

1ère modification simplifiée du PLU

Règlement écrit de la zone A après
modification simplifiée du PLU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Juin 2025		VL	JA



TABLE DES MATIERES

1.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	1
1.1.	Caractère de la zone	1
1.2.	Nature de l'occupation du sol.....	1
	ARTICLE A - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	1
	ARTICLE A - 2 : Occupations ou utilisations du sol admises.....	1
1.3.	Conditions de l'occupation du sol.....	3
	ARTICLE A - 3 : Accès et voirie	3
	ARTICLE A - 4 : Desserte par les réseaux.....	3
	ARTICLE A - 5 : Caractéristiques des terrains.....	3
	ARTICLE A - 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ...	3
	ARTICLE A - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ...	3
	ARTICLE A - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique	3
	ARTICLE A - 9 : Emprise au sol.....	4
	ARTICLE A - 10 : Hauteur des constructions.....	4
	ARTICLE A - 11 : Aspect extérieur.....	4
	ARTICLE A - 12 : Stationnement	5
	ARTICLE A - 13 : Espaces libres et plantations.....	5
1.4.	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	6
	ARTICLE A 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.....	6



1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

1. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- L'édification des clôtures qui doivent faire l'objet d'une déclaration conformément à L.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers selon l'article R.442-2 du code de l'urbanisme et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret du conseil d'Etat article L.442-2 du code de l'urbanisme.

2. Le permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

1.1.Caractère de la zone

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. Toute construction nouvelle est interdite.

La zone A est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

La zone A comprend un secteur Aav, destiné à accueillir un projet agrivoltaïque. Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Projet agrivoltaïque » élaborée spécifiquement, dans laquelle les constructions et installations qui y sont directement liées devront être compatibles avec les principes d'aménagement inscrits au sein de celle-ci.

1.2. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE A - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 ci-dessous sont interdites.

ARTICLE A - 2 : Occupations ou utilisations du sol admises

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble du secteur de la zone A :



A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone du territoire :

- Les travaux d'extension en une seule fois des logements existants jusqu'à concurrence de 30% sans dépasser 70 m2, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
- Les extensions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, y compris d'élevage.
- Les dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole sans porter atteinte au caractère du site,
- Les travaux ou aménagements , dans des bâtiments de caractère existants, permettant les activités "d'accueil à la ferme" définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes : l'agrandissement d'un bâtiment existant affecté à l'hébergement touristique est autorisé dans la limite de 5 chambres et 20 m2 par chambre,
 - Tables d'hôtes : l'agrandissement de la résidence principale est limité à 50 m2 SHON,
 - Gîtes ruraux : la création de gîtes ruraux affectés à l'hébergement touristique est limitée à 3 gîtes pour une surface maximale de 150 m2 de SHON en annexe ou en extension de la maison d'habitation,
 - Ferme auberge : la création de ferme auberge est autorisée dans la limite de 50 m2 de SHON,
 - Goûter à la ferme : la création d'une structure goûter à la ferme est autorisée dans la limite de 50 m2 de SHON,
 - Camping à la ferme 6 emplacements autorisés avec équipements sanitaires liés à l'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de fondation ainsi qu'à l'assainissement des constructions admises dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- En tout secteur, sont autorisés les travaux liés à la réalisation d'ouvrages, les constructions, les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et l'entretien des infrastructures ferroviaires et autoroutières ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leurs seront liés.



Au sein du secteur Aav : les constructions et installations agrivoltaïques et leurs locaux techniques.

1.3. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A - 3 : Accès et voirie

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE A - 4 : Desserte par les réseaux

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE A - 5 : Caractéristiques des terrains

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE A - 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction ou installation est soumise à l'application de l'Aménagement Dupont - article L.111-1-4.

Toutes constructions et installations non soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 50 m de part et d'autre de la limite d'emprise des autoroutes et voies express,
- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE A - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE A - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.



ARTICLE A - 9 : Emprise au sol

Les voies et les chemins d'accès :

Leurs dimensions formes et caractéristiques devront être adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A - 10 : Hauteur des constructions

Pour toute construction autorisée dans le cadre de l'article A 1 - Occupations et utilisations du sol admises -

Conditions de mesure :

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F.).
- Hors des zones inondables, la hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans les zones inondables, la hauteur est mesurée conformément au PPRI approuvé.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit
- Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escaliers, machineries d'ascenseur, antennes, gardes-corps, etc, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- Dans la zone d'emprise des lignes EDF, la hauteur des constructions doit respecter les gabarits de sécurités fixés par Electricité De France.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder la hauteur à l'égout du bâtiment d'habitation existant, sans excéder 7 mètres au faîtage.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments agricoles sans excéder 9m au faîtage du toit ;
- Au sein du secteur Aav : la hauteur de toute construction ne peut excéder 3.5 mètres.

ARTICLE A - 11 : Aspect extérieur

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

Dispositions générales :

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol à édifier ou à modifier, ainsi que les clôtures et murs de soutènement, ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage environnant et aux perspectives paysagères.



Dispositions particulières :

Les murs de soutènement :

Les murs de soutènement faisant office de mur de clôture à l'alignement des voies ou en limite séparatives, en fonction de la topographie du terrain, ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2 mètres surmontés d'un grillage ou dispositif à claire-voie de 1,50 mètres maximum.

Les murs inférieurs à 2 mètres (coupe vue, coupe bruit, coupe-vent, etc.) :

A l'intérieur de la parcelle, ils ne devront pas excéder une hauteur maximum de 2 mètres. Ils devront être situés à 1 mètre minimum des limites séparatives ou de l'alignement avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et le dit mur.

Au sein du secteur Aav :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Afin de favoriser la biodiversité locale et de permettre le déplacement des espèces, la conception des clôtures devra être pensée de façon à laisser passer la petite faune, notamment à travers une clôture à maille large.

Les clôtures, mais aussi les ouvrages techniques, devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration paysagère.

A minima, afin d'assurer cette intégration, le choix des matériaux devra porter sur des teintes naturelles, non vives et criardes.

Ils seront traités d'une couleur facilitant leur intégration paysagère.

Les éléments métalliques de structure des tables seront en métal brut non brillants.

ARTICLE A - 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 40% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers (plantations d'arbres).

ARTICLE A - 13 : Espaces libres et plantations

La végétation existante :

Les pinèdes et les chênaies seront conservées et protégées.



Les arbres isolés remarquables ou les arbres rois seront conservés.

Les alignements d'arbres en bord des voies communales seront préservés (amandiers, platanes...). Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé par une essence identique ou similaire.

Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.

Toute forme de projet (édification de bâtiment, extension...) devra intégrer la végétation existante.

La végétation à planter :

Les plantations d'arbres dans les domaines et propriétés privées seront autorisées sous condition de préserver l'identité du domaine et en privilégiant des essences végétales locales : plantation d'arbres en alignement le long de la voie d'accès, arbres remarquables aux abords des bâtiments.

Les haies mono-spécifiques délimitant une parcelle seront interdites.

Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site.

La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique présente sur les sites concernés : plantation d'essences locales indigènes.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.

1.4. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet

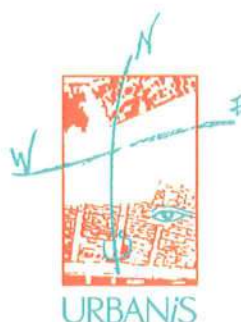
MONTBLANC (34)

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} modification
Sous-Prefecture BEZIERS
REGULÉ
02 DEC. 2011
Bureau des Politiques
Publiques

2 – Règlement après modification

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration			22.07.1985
1 ^{ère} révision			30.10.1990
2 ^{ème} révision			29.09.1995
3 ^{ème} révision	10.07.2002		03.10.2007
1 ^{ère} modification			



Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONTBLANC, dans le département de l'Hérault, conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol :

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

- 1 – Les articles d'ordre public du règlement national d'Urbanisme :
 - R 111-2 : Salubrité et sécurité publique,
 - R 111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
 - R 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) – Accès, stationnement,
 - R 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement,
 - R 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire,
 - R 111- 21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2 – La loi n°85-729 du 18.07.1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement.
- 3 – Les périmètres visés à l'article R.123.19, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- 4 – Les articles L. 111-9 et 10, L. 123-5 et 7, L.313-7 ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer .
- 5 – L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6 – Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.
- 7 – Les règles spécifiques aux lotissements : Elles s'appliquent concomitamment aux règles du PLU.
- 8 – Les périmètres sensibles (L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- 9 – La loi n°64-1246 du 16.12.1964 relative à la lutte contre les moustiques.
- 10 – La loi n°92-3 du 03.01.1992 sur l'eau.
- 11 – Les Lois et règlements applicables pour la protection du patrimoine archéologique : Loi validée du 27.09.1941, article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme, Loi n°2001-44 du 17.01.2001 relative à l'archéologie préventive, décret 2002-89 du 16.01.2002, Loi du 15.07.1980 (article 322.2 du Code Pénal).
- 12 – La loi n°92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.
- 13 – La loi n°93.3 du 04.01.1993 relative aux carrières.

14 – La loi n°93-24 du 08.01.1993 relative à la protection et mise en valeur des paysages.

16 – La loi n°96-1236 du 30.12.1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) délimitées sur les documents graphiques.

3-1 - Les caractéristiques des différentes zones :

Les zones urbaines construites ou constructibles, sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123-1 (9°).

Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

- La zone UA, zone urbaine équipée correspondant à l'urbanisation ancienne du village.
- La zone UD, zone urbaine équipée correspondant à l'extension récente ou en cours du village.
- La zone UE, destiné aux activités économiques et comprenant de l'habitat.

Les zones à urbaniser ne deviennent constructibles que, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires. Elles comprennent les secteurs suivants :

- I AU, aménagement sous forme de ZAC destiné principalement à l'habitat
- II AU, destiné principalement à l'habitat
- AUc, aménagement sous forme de ZAC destiné à des activités touristiques et culturelles et à de l'habitat.

L'aménagement de la ZAC débutera par la création des équipements de base, qui comportent en particulier les éléments suivants : création de voiries et réseaux primaires de desserte (alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, des eaux pluviales, EDF...)

La réalisation du programme d'aménagement sera réalisée au minimum en 6 tranches :

PHASE I : Réalisation du « Pôle de vie » (hôtel, centre de vinothérapie et la résidence de tourisme liée à celui-ci, réhabilitation du domaine existant afin d'y accueillir le pôle services, commerces, administrations,...).

PHASE II : Réalisation de la résidence de tourisme Sud Ouest.

PHASE III : Réalisation de la résidence de tourisme centrale en trois tranches A, B et C.

PHASE IV : Réalisation de la résidence seniors.



PHASE V : Réalisation de la 1^{ère} tranche d'habitat permanent.

PHASE VI : Réalisation de la 2nd tranche d'habitat permanent.

Les zones agricoles A sont des zones de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agronomique des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
Cette zone comprend un secteur Ai ouvert à la construction d'un lotissement agricole.

Les zones N naturelles et forestières doivent être protégées en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
Cette zone comprend des sous-secteurs Nb ouverts à l'accueil de nouvelles activités économiques en relation avec le tourisme.

Les zones A et N couvrent notamment :

- Les emprises concernées par le **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation** (PPRI) qui vaut Servitude d'Utilité Publique et qui est annexé au présent dossier de PLU.

La commune de MONTBLANC est concernée par des **risques de retraits et gonflements naturels d'argiles**. Un plan des emprises concernées par le Plan de Prévention des Risques naturels est annexé au présent dossier de PLU.

L'attention des vendeurs est attirée sur les nécessités d'en informer les acquéreurs en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} Février 2006. Le constructeur se reportera et respectera les prescriptions relatives à ces risques.

Une partie du territoire communal est affectée par des **servitudes de dégagements aéronautiques** ; des zones sont soumises à des prescriptions faisant référence à des hauteurs de dégagements à respecter par rapport à l'altimétrie de l'aérodrome de Béziers. Un plan de servitudes précisant ces hauteurs est annexé au présent dossier de PLU.

En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan, à une plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

Le report exact du périmètre du PPRI est annexé au présent dossier.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

3-2 - Les Emplacements Réservés (ER) :

Le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ils sont reportés dans les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe en annexe au présent dossier.

3-3 - Les Espaces Boisés (EBC) :

Les espaces boisés classés au titre de l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme, entraînant le rejet notamment des demandes d'autorisation de **défrichement**, sont reportées sur les plans de zonage, et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée . Ils peuvent correspondre à des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient enclos ou non à des habitations.

Il est rappelé par ailleurs l'obligation de respecter les dispositions de l'article L-322-3 du Code Forestier en ce qui concerne le **débroussaillage**, notamment sur une profondeur de 50 m aux abords de constructions et installations de toute nature, 10 m de part et d'autre des voies privées.

ARTICLE 4 : Dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes dans les zones non urbanisées

Ne peut être considéré comme construction existante qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine.

Dans toutes les zones AU, zones A et zones N, sont autorisées la confortation, l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination du bâtiment existant ne soit pas changée.

Les agrandissements d'immeubles existants, une seule fois sont autorisés jusqu'à concurrence de 30%, sans dépasser 20 m² au maximum et à condition de ne pas changer la destination initiale des locaux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

ARTICLE 5 : Adaptations mineures

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont possibles.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent les trois conditions suivantes :

- Si ces adaptations sont rendues nécessaires par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1.
- Si elles restent limitées
- Et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet des chapitres « Section II : Conditions d'occupation des sols ». Toutefois lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue expressément à la règle générale.

ARTICLE 6 : Accès et voirie

Il est recommandé de se référer aux prescriptions du SDIS, annexe 11 jointe au présent PLU .

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

2 – Voirie

Les voies de passage doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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 à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La largeur des voies ainsi créées sera de 4,50 m jusqu'à 50 m de longueur et de 6 m au delà de 50 m.

ARTICLE 7 : Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. Tout type de forage est interdit dans le périmètre éloigné des forages des Caramudes, et du château d'eau.

2 - Assainissement, eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

3 - Assainissement, eau pluviale :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution, éclairage public

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE 8 : Caractéristiques des terrains

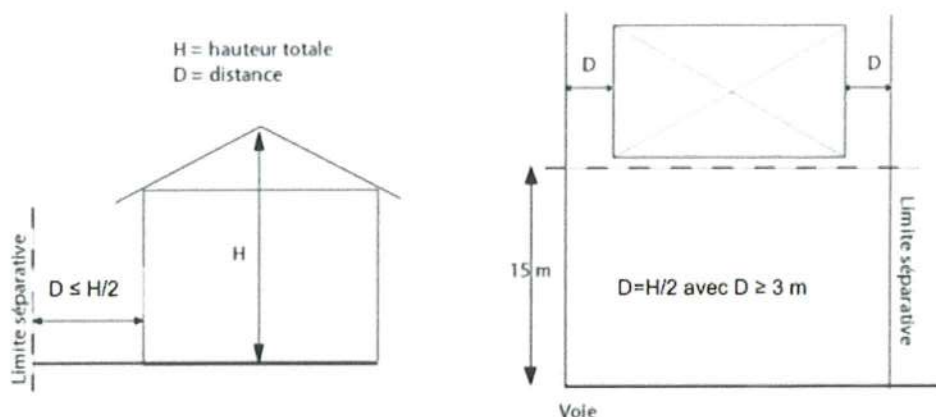
Certains terrains sont soumis à PPRI et aux risques naturels de retrait et gonflement des argiles.

Les études sont en cours pour les questions relatives aux argiles. Tout projet devra tenir compte et respecter les prescriptions qui pourraient être émises dans ces études. Les documents connus à ce jour sont annexés au présent règlement. L'attention des vendeurs est attirée sur les nécessités d'en informer les acquéreurs en application de l'arrêté préfectoral du 1er Février 2006.

ARTICLE 9 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans les situations suivantes :

- lorsqu'il existe une construction implantée en limite séparative sur la parcelle voisine,
- sous condition que la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite séparative n'excède pas 3,5 m (au delà d'une hauteur de 3,5 m, la construction devra respecter les règles de retrait ($D \geq H/2$)) sans pour autant être inférieur à 3 m.



ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale s'élève à 7 m à l'égout du toit.

ARTICLE 11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les commerces courants :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager, quand cela est possible, une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE 12 : Espaces libres et plantations

Les arbres existants de qualité ou d'intérêt remarquable devront être conservés ou remplacés par des sujets de valeur équivalente (essence végétale proche, taille du sujet comparable ou importante pour les sujets exceptionnels) : les arbres isolés des parcs privés, les alignements d'arbres, les mails plantés, les sujets isolés dans le domaine public.

Tout abattage ou détérioration d'arbre devra être justifié.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbre tige à raison de 1 sujet pour 4 places de stationnement.

Les alignements d'arbres seront conservés. La construction de bâtiment nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres existants pourra être interdite si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage de plusieurs sujets.

Le traitement de la clôture et de la parcelle devra être instruit dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnements devront être organisées et plantées en privilégiant des essences locales.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UD

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Cette zone correspond principalement à des habitations récentes, voir en cours de construction, et est caractérisée par de l'habitat individuel souvent isolé, et des services.

Cette zone comprend un secteur UDb.

Cette zone comprend un secteur UDi sur le domaine de Saint-Pierre.

La zone UD est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE UD 1: Occupations ou utilisations du sol interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation autorisée dans la zone,
- Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant et des aires de jeux et de sports.
- Les hangars agricoles.

ARTICLE UD 2: Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition que leur implantation ne présente pas de risques, ni d'inconvénients pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

La zone UD i est couverte par la zone BU du PPRI dont les dispositions réglementaires sont les suivantes :

SONT INTERDITS :

Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS » et notamment :

- les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;
- les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées...
- la création et l'extension des sous-sols ;
- les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs.

Utilisations du sol :

- les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue ;
- tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements ;
- les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants ;
- les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines...) en dehors du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

SONT ADMIS :

Constructions et ouvrages existants :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
- Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.

Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).

- L'extension des bâtiments d'habitations, d'activités, industriels ou agricoles, sous réserve :
 - . que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm, lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès, lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.
 - . de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement.
 - . que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).

Constructions et ouvrages nouveaux :

- La création de constructions nouvelles, sous réserve :
 - . que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès, lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.
 - . de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de PHE ou du terrain naturel lorsque la PHE n'a pas été définie, sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune.
- Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les forages A.E.P.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10 % de la superficie située au-dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...).
- Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.

Campings existants :

- L'exploitation des campings et caravanes strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
- L'implantation d'H.L.L. dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous-face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès, lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.

Dans les campings, sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.

Terrassements :

- Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UD 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UD 4 : Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UD 5 : Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet prévoit d'aligner la façade principale sur les façades voisines et permet dès lors de respecter une unité architecturale,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Garages

L'implantation des garages en limites d'emprise publique est autorisée sous réserve que ceux-ci n'excèdent pas 4 mètres de hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut du bâtiment.

Piscines

Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

ARTICLE UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

Le bâtiment pourra être édifié en limites séparatives :

- a) La hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut du bâtiment est inférieure à 4 mètres ; sur une emprise occupant 50% maximum de la longueur de la parcelle et n'excédant pas 10 m de longueur.
- b) Le projet de construction jouxte une construction existante ;
- c) Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Piscines :

Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 : Emprise au sol :

Non réglementé

ARTICLE UD 10 : Hauteur des constructions :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol naturel ne pourra excéder :

- 7,00 m à l'égout pour le logement individuel
- 12 m à l'acrotère pour les logements collectifs.

Sous-secteur UDb :

La hauteur maximale exigée sur ce secteur est de 4,00 m à l'égout pour les logements individuels.

ARTICLE UD 11 : Aspect extérieur :

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer devront

- respecter les principes suivants:
- conservation de la structure parcellaire ancienne (découpage des parcelles, forme, proportions, dimensions et rythme) ;
- prise en compte de traces parcellaires antérieures d'intérêt historique pour l'enrichissement du projet ; respect et valorisation des volumétries anciennes existantes;
- respect et valorisation des ordonnancements et composition des façades anciennes ;
- garantir l'intégrité et la cohérence de l'ensemble urbain et respecter les caractéristiques architecturales identifiées au document
- respecter les lieux avoisinants, les sites et paysages urbains.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants. La hauteur ne dépassera pas 1.60m.

1- Toiture :

Les toitures seront normalement en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Toutefois d'autres matériaux peuvent être admis sous réserve des points soulevés ci-dessus. Les versants de couverture seront automatiquement dans le même sens que ceux des constructions voisines. Cependant les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles.

Souches de cheminée :

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne. Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

2 - Façades :

Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, doivent être dans la mesure du possible maintenus et restaurés sur les édifices existants.

Les matériaux traditionnels usuels à MONTBLANC seront utilisés, de préférence : la pierre calcaire, l'enduit à la chaux, les badigeons. Les enduits utilisés dans ce secteur seront des enduits à la chaux. On cherchera à retrouver des formulations techniques proches des enduits de référence.

Les façades badigeonnées ne seront pas multipliées. Les façades déjà badigeonnées, seront protégées, consolidées, restaurées, pour mémoriser quelques traitements du XIX^e siècle.

Toutefois, la mise en œuvre d'autres types de traitement de façades ne seront autorisés qu'à la stricte condition qu'ils s'intègrent à la composition architecturale et ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

2.1 - Ouvertures et menuiseries :

2.1.a - Baies :

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements seront favorisés pour toute intervention sur les baies.

Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

2.2.b - Menuiseries :

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grande lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées, car appartenant à l'identité architecturale et urbaine de MONTBLANC.

3 - Equipements de façade :

3.1 - Grilles en tableau :

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

3.2 - Garde-corps :

Pour les garde-corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de MONTBLANC.

3.3 - Gaines d'appareils de ventilation :

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

3.5 - Appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours par rapport au nu extérieur de la façade. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

4 - Murs de clôtures :

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. La hauteur ne dépassera pas 1,80 m. La hauteur des murs bahut pourra varier de 0,30 à 0,80 m.

Les murs de clôture seront maçonnés, puis enduits sur toute leur hauteur. Les enduits seront dans les tons pierre.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Les matériaux disposés en couronnement tels : tuiles (débordantes ou disposées en ligne), dalles béton, pierres plates sont proscrits.

Les clôtures en limites séparatives, privé/privé, pourront être réalisées à l'aide d'un grillage sur un muret bahut enduit au mortier de chaux. Elles seront doublées par une haie végétale plantée d'essences locales. Ces clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètres de haut.

5 - Vitrines commerciales :

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UD 12 : Stationnement :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 30% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux espaces publics (mobilier, espace piétonnier) et paysagers (plantations d'arbres tiges).

ARTICLE UD 13 : Les espaces plantés et espaces libres

Cf. Dispositions générales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à cette zone est de 0,5 (C.O.S)

ZONE UDa1

SUPPRIME

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE II AU

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU :

Caractère de la zone :

Cette zone est non équipée ou en cours d'équipement. La délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à sa desserte.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible que sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui devra respecter les prescriptions définies dans le cadre des orientations d'aménagement.

Elle comprend :

- une zone IIAU1, incluant un secteur IIAU1a, correspondant à l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Malauties II » telle que figurant au dossier de création approuvé par délibération du Conseil Municipal de MONTBLANC en date du 16 juillet 2009.
- une zone IIAU2 correspondant à l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté « Sainte Catherine » telle que figurant au dossier de création approuvé par délibération du Conseil Municipal de Montblanc en date du 25 octobre 2010.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU1, incluant le secteur IIAU1a, et de la zone IIAU2 est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise de chacune d'entre elles et respectant les orientations d'aménagement figurant au dossier de PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE II AU - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toute construction à destination d'habitation réalisée hors d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et ne respectant les orientations particulières d'aménagement figurant au dossier de PLU.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.

ARTICLE II AU - 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les constructions à destination d'habitation réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise de la zone II AU ou de chacune des zones II AU1 - incluant le secteur II AU1a - et II AU2 et respectant les orientations particulières d'aménagement figurant au dossier de PLU.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone IIAU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE II AU - 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE II AU - 4 : Desserte par les réseaux :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. Tout type de forage est interdit dans le périmètre éloigné des forages des Caramudes et du château d'eau.

2 - Assainissement, eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

3 - Assainissement, eau pluviale :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet, ainsi que les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales en compensation des surfaces imperméabilisées, conformément aux prescriptions de la MISE.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution, Eclairage public :

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE II AU - 5 : Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE II AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Il est exigé un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement, sauf pour les constructions groupées ou l'alignement est autorisé.

Garages

L'implantation des garages en limites d'emprise publique est autorisée sous réserve que ceux-ci n'excèdent pas 4 mètres de hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut du bâtiment.

Piscines

Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE II AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$, minimum 3 mètres).

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations (à l'exception des limites extérieure du terrain sur lequel est réalisée l'opération) ;
- lorsque le bâtiment projeté peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et d'un gabarit sensiblement identique ou inférieur au bâtiment existant ;
- lorsque le linéaire de ces constructions n'excède pas 10,00 mètres et 4,00 mètres de hauteur en limite séparative ;

- lorsque les propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Piscines

Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE II AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

En zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, et en zone II AU2, ces dispositions ne s'appliquent à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4,00 mètres de hauteur totale.

ARTICLE II AU - 9 : Emprise au sol :

Non réglementé

ARTICLE II AU - 10 : Hauteur maximale des constructions :

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est définie par rapport au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

En zone II AU, zone II AU1 hors secteur II AU1a, et zone II AU2, la hauteur maximale des constructions est fixée 8,50 m au faîtage.

En secteur II AU1a, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 m au faîtage.

ARTICLE II AU - 11 : Aspect extérieur :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation des terrains afin de diminuer les déperditions thermiques du bâtiment et de favoriser les apports solaires gratuits. Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire. La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

1 - Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes (de type canal ou romane claires, et non rouges). Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas de bâtiment ayant fait l'objet d'une étude d'intégration architecturale.

2 – Façades :

Les façades doivent être en matériaux naturels, jointoyés ou revêtus d'un enduit naturel à la chaux.

Les badigeons peints sont interdits,

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, dans la mesure du possible.

En zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, et en zone II AU2, l'utilisation du bois, de la pierre ou d'autres matériaux en façade peut être autorisée sous réserve de répondre à un parti architectural cohérent.

3 – Clôtures :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m mesurés à partir du terrain naturel.

Les clôtures pourront être de deux types :

- soit composées d'un grillage à panneaux soudés et doublé d'une haie vive de même hauteur.
- soit composé d'un mur revêtu d'un enduit double face, de teinte proche des dominantes du site.

Les matériaux et couleurs utilisés devront se rapprocher de la gamme des teintes avoisinantes et être en harmonie avec les dominantes du site.

Les haies végétales devront être composées d'essences végétales locales. Elles pourront être mono-spécifiques (une essence) ou mixtes (essences variées).

En outre, en zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, et en zone II AU2, les compteurs et émergences techniques (boîte aux lettres.....) devront être intégrés au mur de clôture ou à un mur technique dont la hauteur sera égale à celle de la clôture, sans pouvoir dépasser 1,80 m mesuré à partir du sol naturel.

4 - Matériaux proscrits :

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons en pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

ARTICLE II AU - 12 : Stationnement :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE II AU - 13 : Espaces libres et plantations :

Cf. Dispositions générales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE II AU - 14 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé.

En zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, la SHON maximum est fixée à 18 000 m²

En zone II AU2, la SHON maximum est fixée à 34 000 m²

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

1. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- L'édification des clôtures qui doivent faire l'objet d'une déclaration conformément à L.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers selon l'article R.442-2 du code de l'urbanisme et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret du conseil d'Etat article L.442-2 du code de l'urbanisme.

2. Le permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. Toute construction nouvelle est interdite.

La zone A est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A - 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 ci-dessous sont interdites.

ARTICLE A - 2 : Occupations ou utilisations du sol admises :

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble du secteur de la zone A :

A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone et du territoire :

- a. Les travaux d'extension en une seule fois des logements existants jusqu'à concurrence de 30% sans dépasser 70 m², sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
- b. Les extensions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, y compris d'élevage.
- c. Les dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole sans porter atteinte au caractère du site,
- d. Les travaux ou aménagements, dans des bâtiments de caractère existants, permettant les activités "d'accueil à la ferme" définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes : l'agrandissement d'un bâtiment existant affecté à l'hébergement touristique est autorisé dans la limite de 5 chambres et 20 m² par chambre,
 - Tables d'hôtes : l'agrandissement de la résidence principale est limité à 50 m² SHON,
 - Gîtes ruraux : la création de gîtes ruraux affectés à l'hébergement touristique est limitée à 3 gîtes pour une surface maximale de 150 m² de SHON en annexe ou en extension de la maison d'habitation,
 - Ferme auberge : la création de ferme auberge est autorisée dans la limite de 50 m² de SHON,
 - Goûter à la ferme : la création d'une structure goûter à la ferme est autorisée dans la limite de 50 m² de SHON,
 - Camping à la ferme 6 emplacements autorisés avec équipements sanitaires liés à l'exploitation.
- e. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de fondation ainsi qu'à l'assainissement des constructions admises dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- f. En tout secteur, sont autorisés les travaux liés à la réalisation d'ouvrages, les constructions, les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et l'entretien des infrastructures ferroviaires et autoroutières ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leurs seront liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE A - 4 : Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE A - 5 : Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE A - 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toute construction ou installation est soumise à l'application de l'Amendement Dupont - article L.111-1-4.

Toutes constructions et installations non soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 50 m de part et d'autre de la limite d'emprise des autoroutes et voies express,
- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE A - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE A - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Non réglementé en A.

ARTICLE A - 9 : Emprise au sol :

Les voies et les chemins d'accès :

Leurs dimensions formes et caractéristiques devront être adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A - 10 : Hauteur des constructions :

Pour toute construction autorisée dans le cadre de l'article A 1 - Occupations et utilisations du sol admises -

Conditions de mesure :

- a) Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F).
- b) Hors des zones inondables, la hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans les zones inondables, la hauteur est mesurée conformément au PPRI approuvé.

- c) La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- d) Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, etc, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- e) Dans la zone d'emprise des lignes EDF, la hauteur des constructions doit respecter les gabarits de sécurité fixés par Electricité De France.

Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder la hauteur à l'égout du toit du bâtiment d'habitation existant, sans excéder 7 mètres au faîtage.
- b) Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments agricoles sans excéder 9m au faîtage du toit.

ARTICLE A - 11 : Aspect extérieur :

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

1- Dispositions générales :

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol à édifier ou à modifier, ainsi que les clôtures et murs de soutènement, ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage environnant et aux perspectives paysagères.

2- Dispositions particulières :

- Les murs de soutènement :

Les murs de soutènement faisant office de mur de clôture à l'alignement des voies ou en limite séparatives, en fonction de la topographie du terrain, ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2 mètres surmontés d'un grillage ou dispositif à claire-voie de 1,50 mètres maximum.

- Les murs inférieurs à 2 mètres (coupe vue, coupe bruit, coupe vent, etc.) :

A l'intérieur de la parcelle, ils ne devront pas excéder une hauteur maximum de 2 mètres. Ils devront être situés à 1 mètre minimum des limites séparatives ou de l'alignement avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et le dit mur.

ARTICLE A - 12 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 40% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers (plantations d'arbres).

ARTICLE A - 13 : Espaces libres et plantations :

1- La végétation existante :

Les pinèdes et les chênaies seront conservées et protégées.

Les arbres isolés remarquables ou les arbres rois seront conservés.

Les alignements d'arbres en bord des voies communales seront préservés (amandiers, platanes...).

Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé par une essence identique ou similaire.

Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.

Toute forme de projet (édification de bâtiment, extension...) devra intégrer la végétation existante.

2- La végétation à planter :

Les plantations d'arbres dans les domaines et propriétés privées seront autorisées sous condition de préserver l'identité du domaine et en privilégiant des essences végétales locales : plantation d'arbres en alignement le long de la voie d'accès, arbres remarquables aux abords des bâtiments.

Les haies mono-spécifiques délimitant une parcelle seront interdites.

Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site.

La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique présente sur les sites concernées : plantation d'essences locales indigènes.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 14 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Sans objet

ZONE Ai

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai

Caractère de la zone :

La zone Ai est destinée à devenir un lotissement agricole. Elle concerne des espaces agricoles non bâtis qui pourront être ouverts à la construction.

Ce lotissement fait l'objet d'un schéma d'organisation servant de référence aux aménagements qui y seront réalisés. Ce schéma est intégré dans les orientations d'aménagement du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ai - 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

Sont interdites les constructions et installations incompatibles avec la vocation de la zone agricole, notamment :

- les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier ;
- les hangars autres que ceux nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les activités d'élevage professionnel de quelque nature que ce soit ;
- les gardiennages d'animaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- le stationnement de caravanes ou de camping cars ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs photovoltaïques.

En outre, sont interdites en **secteur Aie** :

- les constructions à destination d'habitation, y compris celles nécessaires à une exploitation agricole.

En outre, sont interdites en **secteur Aih** :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

ARTICLE Ai - 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions :

Seules peuvent être autorisées, sous condition du respect des règles fixées par le plan de zonage et par l'orientation d'aménagement attachée à la zone Ai, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- En secteur Aie :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (logement du matériel et des récoltes),
- les extensions limitées des bâtiments d'exploitation,
- les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions et installations autorisées sur le secteur,
- l'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur Aie. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

- En secteur Aih :

- les habitations liées à l'exploitation agricole à condition d'être construites concomitamment ou postérieurement à la réalisation du bâtiment d'exploitation,
- les constructions à usage d'agritourisme dans la limite d'un gîte de 50 m² accolé à l'habitation,
- les extensions limitées des habitations,
- les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions et installations autorisées sur le secteur,
- l'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur Aih. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ai - 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE Ai - 4 : Desserte par les réseaux :

1 - Eau potable :

Cf. Dispositions générales.

2 - Assainissement, eaux usées :

Toute construction devra être conforme aux dispositions du plan de zonage d'assainissement.

L'ensemble des constructions de la zone Ai devra être raccordée au réseau d'assainissement non collectif de la zone Ai.

Le système d'assainissement non collectif devra être commun pour l'ensemble des constructions et installations du secteur Ai.

Les eaux résiduaires d'activités ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

3 - Assainissement, eau pluviale :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet, ainsi que les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales en compensation des surfaces imperméabilisées, conformément aux prescriptions de la MISE.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Seront privilégiés les systèmes de récupération et réutilisation des eaux pluviales.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution, éclairage public :

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE Ai - 5 : Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales, plan de zonage et orientation particulière d'aménagement.

ARTICLE Ai - 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toutes constructions et installations non soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 50 m de part et d'autre de la limite d'emprise des autoroutes et voies express,
- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 5 m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE Ai - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. plan de zonage et orientation particulière d'aménagement.

Les constructions en limites séparatives et les constructions mitoyennes sont autorisées, sous réserve des dispositions figurant à l'orientation particulière d'aménagement.

ARTICLE Ai - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra être conforme aux dispositions de l'orientation particulière d'aménagement.

ARTICLE Ai - 9 : Emprise au sol :

Sous réserve du respect des règles fixées par le plan de zonage et l'orientation particulière d'aménagement :

En secteur Aie :

- les constructions ne pourront occuper plus de 60% de la surface de la parcelle

En secteur Aih :

- les constructions ne pourront occuper plus de 40% de la surface de la parcelle en zone A
- les constructions ne pourront occuper plus de 20% de la surface de la parcelle en zone B

ARTICLE Ai - 10 : Hauteur des constructions :

Définition de la hauteur

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Les constructions ne doivent pas être visibles depuis la RD 18.

En secteur Aie : la hauteur des constructions ne pourra excéder 7,50 m

En secteur Aih :

- En zone A, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4,50 m pour les habitations sans étage et 7,50 m pour les habitations en R+1.
- en zone B, la hauteur des constructions ne pourra excéder 1,00 m.

ARTICLE Ai - 11 : Aspect extérieur :

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

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol à édifier ou à modifier, ainsi que les clôtures et murs de soutènement, ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage environnant et aux perspectives paysagères.

ARTICLE Ai - 12 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ai - 13 : Espaces libres et plantations :

1- La végétation existante :

Les pinèdes et les chênaies seront conservées et protégées.

Les arbres isolés remarquables ou les arbres rois seront conservés.

Les alignements d'arbres en bord des voies communales seront préservés (amandiers, platanes...).

Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé par une essence identique ou similaire.

Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.

Toute forme de projet (édification de bâtiment, extension...) devra intégrer la végétation existante.

2- La végétation à planter :

Les plantations d'arbres dans les domaines et propriétés privées seront autorisées sous condition de préserver l'identité du domaine et en privilégiant des essences végétales locales : plantation d'arbres en alignement le long de la voie d'accès, arbres remarquables aux abords des bâtiments.

Les haies mono-spécifiques délimitant une parcelle seront interdites.

Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site.

La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique présente sur les sites concernées : plantation d'essences locales méditerranéennes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ai - 14 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé.

Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse

Révision simplifiée par substitution
préfectorale
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
commune de Montblanc

b

Règlement révisé

PLU approuvé par DCM le 03/10/2007
Révision simplifiée du PLU approuvée par arrêté préfectoral n°2010-01-2187 du 6 juillet 2010

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER :

ZONE AUe

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe :

Caractère de la zone :

Cette zone partiellement non équipée est destinée à l'urbanisation future. Cependant une urbanisation immédiate intégrant la réalisation des équipements publics, est admise sous certaines conditions.

Cette zone a vocation unique de recevoir des constructions et installations d'intérêt collectif strictement nécessaires et liées au Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse ».

Dans le cadre du développement des énergies renouvelables (EnR), l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées ou en toitures "passives" est préconisée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE AUe 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article AUe-2 ci-dessous.

Les destinations de constructions suivantes sont **interdites** :

- **hébergement hôtelier,**
- **commerce,**
- **artisanat,**
- **exploitation agricole ou forestière.**

ARTICLE AUe 2 : Occupations ou utilisations du sol admises :

Dans la zone AUe, sont exclusivement autorisés les ouvrages, les installations, les aménagements et les constructions strictement nécessaires et liés au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de l'Ecopôle de la Vallasse, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Seules les destinations de constructions suivantes sont **admises sous conditions** :

- **habitation**, à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires et liés au gardiennage, à la sécurité et au fonctionnement du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse »,
- **bureaux**, à condition qu'ils soient nécessaires et liés au centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse »,
- **industrie**, à condition qu'elle soit nécessaire et liée au centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse »,
- **fonction d'entrepôt**, à condition qu'elle soit nécessaire et liée au centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse »,
- constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE AUe 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales.

Dans l'intérêt de la sécurité, un **unique accès** sur la RD 28 est **autorisé** au droit de la zone AUe.

Les accès sont **interdits** depuis ou vers la voie communale N°10, dite « Carrière Poissonnière » et la voie communale N°11, dit « Chemin de Montblanc à Vias ».

ARTICLE AUe 4 : Desserte par les réseaux :

1 - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation à partir d'une adduction autonome pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2 - Assainissement, eaux usées :

Cf. Dispositions générales.

3 - Assainissement, eaux pluviales :

Cf. Dispositions générales.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution, Eclairage public :

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

5 – Installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Conformément à l'article L.123-1-14 du code de l'urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE AUe 5 : Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toutes constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 15m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 10m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Les constructions non contigües doivent être éloignées les unes des autres d'une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.

L'espace entre les constructions doit être aménagé de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUe 9 : Emprise au sol :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30 %** (trente pour cent) **de la surface de la zone AUe.**

ARTICLE AUe 10 : Hauteur des constructions :

La **hauteur totale** des constructions admises ne devra pas excéder la cote de **48 mètres N.G.F. (Nivellement Général de la France).**

La **hauteur relative** des constructions, mesurée à partir du niveau du sol fini, ne pourra pas dépasser **14 mètres au nu supérieur de l'acrotère.**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage environnant.

Éléments bioclimatiques :

Pour les constructions, les dispositions bioclimatiques (apports et protections solaires, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable (EnR) intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure. Les panneaux solaires ou photovoltaïques visibles depuis les espaces publics sont interdits.

Toute nouvelle construction devra prendre en compte les surcharges éventuelles liées à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures.

ARTICLE AUe 12 : Stationnement :

Cf. Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 20 % de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers.

ARTICLE AUe 13 : Espaces libres et plantations :

Cf. Dispositions générales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE AUe 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le COS est fixé à **0,30** maximum. La Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) maximale autorisée des constructions destinées à l'habitation est limitée à 180 m² pour l'ensemble de la zone AUe.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

1. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- > L'édification des clôtures qui doivent faire l'objet d'une déclaration conformément à L.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- > Les installations et travaux divers selon l'article R.442-2 du code de l'urbanisme et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret du Conseil d'Etat article L.442-2 du code de l'urbanisme.

2. Le permis de démolir :

- > Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- > Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. Toute construction nouvelle est interdite.

Un sous-secteur AI destiné à devenir un lotissement agricole concerne des espaces agricoles non bâtis qui pourront être ouverts à la construction.

Ce lotissement devra faire l'objet d'un Schéma d'Organisation servant de référence aux aménagements intéressant ce quartier de la Commune. Un règlement et cahier des charges seront établis lors de la création du lotissement pour définir les modalités d'utilisation et d'occupation liées à l'activité agricole. La délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à sa desserte.

Une « **zone non aedificandi** » a par ailleurs été définie autour du **Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse**.

La zone A est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE A 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 ci-dessous sont interdites.

En outre, à l'intérieur de la « **zone non aedificandi** » définie autour du Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse et repérée sur le plan de zonage du présent PLU, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, sont interdites.

ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble du secteur de la zone A :

A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone et du territoire :

- a. Les travaux d'extension en une seule fois des logements existants jusqu'à concurrence de 30% sans dépasser 70 m², sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
- b. Les extensions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, y compris d'élevage.

- c. Les dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole sans porter atteinte au caractère du site,
- d. Les travaux ou aménagements, dans des bâtiments de caractère existants, permettant les activités "d'accueil à la ferme" définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes : l'agrandissement d'un bâtiment existant affecté à l'hébergement touristique est autorisé dans la limite de 5 chambres et 20 m² par chambre,
 - Tables d'hôtes : l'agrandissement de la résidence principale est limité à 50 m² SHON,
 - Gîtes ruraux : la création de gîtes ruraux affectés à l'hébergement touristique est limité à 3 gîtes pour une surface maximale de 150 m² de SHON en annexe ou en extension de la maison d'habitation,
 - Ferme auberge : la création de ferme auberge est autorisée dans la limite de 50 m² de SHON,
 - Goûter à la ferme : la création d'une structure goûter à la ferme est autorisée dans la limite de 50 m² de SHON,
 - Camping à la ferme 6 emplacements autorisés avec équipements sanitaires liés à l'exploitation.
- e. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de fondation ainsi qu'à l'assainissement des constructions admises dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- f. En tout secteur, sont autorisés les travaux liés à la réalisation d'ouvrages, les constructions, les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et l'entretien des infrastructures ferroviaires et autoroutières ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leurs seront liés.

Le sous-secteur AI concerne et à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les constructions pour le logement des récoltes, du matériel,
- Les constructions pour la production sous abri,
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garage),
- Les installations classées par la protection de l'environnement, quel que soit le régime auxquels elles sont soumises, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Critères normatifs

En application des articles L. 311-1 et L. 31261 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale devra présenter des garanties de pérennité et de viabilité économique.

Critères jurisprudentiels

En application de la jurisprudence des tribunaux.

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de la création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard des critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, types de culture,
- localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant,
- nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire.

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE A 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains :

ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toute construction ou installation est soumise à l'application de l'Amendement Dupont - article L.111-1-4.

Toutes constructions et installations non soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 50m de part et d'autre de la limite d'emprise des autoroutes et voies express,
- 35m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 10m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. Dispositions générales

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé en A.

Sous-secteur AI :

Les constructions non jointives du secteur AI, construites sur une même propriété, doivent être éloignés les uns des autres d'une distance maximale de 10 mètres.

ARTICLE A 9 : Emprise au sol :

1- Les voies et les chemins d'accès :

Leurs dimensions formes et caractéristiques devront être adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 10 : Hauteur des constructions :

Pour toute construction autorisée dans le cadre de l'article A 1 - occupations et utilisations du sol admises

Conditions de mesure :

- a) Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F).
- b) Hors des zones inondables, la hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
Dans les zones inondables, la hauteur est mesurée conformément au PPRI approuvé.
- c) La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- d) Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, etc, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- e) Dans la zone d'emprise des lignes EDF, la hauteur des constructions doit respecter les gabarits de sécurité fixés par Electricité De France.

Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder la hauteur à l'égout du toit du bâtiment d'habitation existant, sans

excéder 7 mètres au faîtage.

- b) Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments agricoles sans excéder 9m au faîtage du toit.
- c) Concernant le secteur AI, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser l'altimétrie de la ligne de crête au Nord de la zone qui sera déterminée dans le règlement du lotissement.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur :

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

1- Dispositions générales :

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol à édifier ou à modifier, ainsi que les clôtures et murs de soutènement, ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage environnant et aux perspectives paysagères.

2- Dispositions particulières :

– Les murs de soutènement :

Les murs de soutènement faisant office de mur de clôture à l'alignement des voies ou en limite séparatives, en fonction de la topographie du terrain, ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2 mètres surmontés d'un grillage ou dispositif à claire-voie de 1,50 mètres maximum.

– Les murs inférieurs à 2 mètres (coupe vue, coupe bruit, coupe vent, etc.) :

A l'intérieur de la parcelle, ils ne devront pas excéder une hauteur maximum de 2 mètres. Ils devront être situés à 1 mètre minimum des limites séparatives ou de l'alignement avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et le dit mur.

ARTICLE A 12 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 40% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers (plantations d'arbres).

ARTICLE A 13 : Espaces libres et plantations:

1- La végétation existante :

Les pinèdes et les chênaies seront conservées et protégées.

Les arbres isolés remarquables ou les arbres rois seront conservés.

Les alignements d'arbres en bord des voies communales seront préservés (amandiers, platanes...). Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé par une essence identique ou similaire.

Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.

Toute forme de projet (édification de bâtiment, extension...) devra intégrer la végétation existante.

2- La végétation à planter :

Les plantations d'arbres dans les domaines et propriétés privées seront autorisées sous condition de préserver l'identité du domaine et en privilégiant des essences végétales locales : plantation d'arbres en alignement le long de la voie d'accès, arbres remarquables aux abords des bâtiments. Les haies mono-spécifiques délimitant une parcelle seront interdites.

Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site. La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique présente sur les sites concernées : plantation d'essences locales indigènes.

ARTICLE Ap 14 : Espaces boisés classés, Espaces libres et plantations :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE A 15 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N :

Dans toutes les zones naturelles n'est pas autorisée la confortation des constructions existantes.

Seuls les bâtis avec un indice sont autorisés à conforter et améliorer leur état sous condition définies ci-après. La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient changées est autorisée.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à assurer :

- la sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystèmes ;
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

Elle est composée de plusieurs sous-secteurs :

- **Na** : correspond au terrain de camping existant ;
- **Nb** : destiné à l'accueil de nouvelles activités économiques et touristiques en relation avec des bâtiments existants ;
- **Nc** : destiné à l'accueil d'équipements liés à la présence du cimetière animalier et d'un logement de gardiennage ;
- **Ne1, Ne2 et Ne3** : correspondant exclusivement au Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse »,
- **Ns** : lié à l'activité exclusive de l'aire de service du projet d'autoroute A75 et de l'aire de service A9.

Une « **zone non aedificandi** » a par ailleurs été définie autour du Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse.

La zone N est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE N 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

- Les décharges (sauf les centres de stockage de déchets non dangereux et leurs installations connexes dans les secteurs Ne1 et Ne2) ;
- Les résidences ;
- A l'intérieur de la « **zone non aedificandi** » définie autour du Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse et repérée sur le plan de zonage du présent PLU, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.
- Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article N-2 ci-dessous.

ARTICLE N 2 : Occupations ou utilisations du sol admises :

L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la mesure où elle ne dépasse pas 40m² de SHOB en une seule fois et où elle ne conduit pas à créer de logements supplémentaires ;

Les équipements d'utilité publique :

- Soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie) ;
- Soit nécessaires à l'accessibilité du site.

En tout secteur, sont autorisés les travaux liés à la réalisation d'ouvrages, les constructions, les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et l'entretien des infrastructures ferroviaires et autoroutières ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur seront liés.

Dans le secteur Na :

Tout aménagement devra être conforme au PPRI.

Dans le secteur Nb : Ce secteur concerne des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole et qui pourront soit changer de destination ou bénéficier d'une extension dans le cadre d'une activité touristique pour une surface maximale de 200 m² de SHON en annexe ou en extension de bâtiments existants.

Les équipements techniques et bâtiments liés et nécessaires à la nouvelle activité économique devront assurer la sauvegarde de l'environnement et du paysage.

La création de piscines est autorisée.

La délivrance des autorisations de bâtir est subordonnée à la réalisation des réseaux d'eau potable et d'électricité et des accès nécessaires à sa desserte.

Dans le secteur Nc : les installations et équipements strictement liés aux activités du cimetière animalier. La construction d'un logement de gardiennage est autorisée dans la limite de 50m² SHON.

Dans le secteur Ns :

Dans le secteur Ns, sont autorisés les constructions, les installations, les équipements d'utilité publique d'infrastructure, et les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien des aires de service de l'autoroute A75 et A9, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et les équipements spécifiques pour le traitement des eaux usées qui leur sont liés.

Les équipements d'utilité publique d'infrastructure et les ouvrages techniques et bâtiments qui sont nécessaires au fonctionnement et la mise en place de l'aire de service de l'A75.

Dans les secteurs Ne1, Ne2 et Ne3 (exclusivement liés au Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse) :

- **dans le secteur Ne1**, seuls sont autorisés **les affouillements et les exhaussements** qui sont liés aux ouvrages, aux installations et aux aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse » ;
- **dans le secteur Ne2**, seuls sont autorisés **les exhaussements** qui sont liés aux aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse » ;
- **dans le secteur Ne3**, seuls sont autorisés **les affouillements et les exhaussements** qui sont liés à la réalisation du bassin d'écêtement des eaux pluviales nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation du Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE N 3 : Accès et voirie :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes départementales désignées sur les plans.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de service public.

ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux :

Non réglementé en N (sauf pour les secteurs Ne1, Ne2 et Ne3 où l'alimentation en eau par puits ou forage est interdite).

Concernant le sous-secteur Nb :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable ; à défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise après autorisation de l'autorité sanitaire compétente conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départementale (articles 10,11 et 15).

2 - Assainissement, eaux usées :

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur les dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareil équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement, eau pluviale :

Les eaux pluviales provenant d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution, Eclairage public :

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toute construction ou installation est soumise à l'application de l'Amendement Dupont - article L.111-1-4. La commune est concernée par le passage de :

- une voie autoroutière A.9,
- deux voies routières R.N. 9 et R.D.18.

Toutes constructions et installations non soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 50m de part et d'autre de la limite d'emprise des autoroutes et voies express,
- 35m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 10m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriété liées par un acte authentique :

Sans objet

ARTICLE N 9 : Emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : Hauteur des constructions :

Pour toute construction autorisée dans le cadre de l'article N 1 - occupations et utilisations du sol admises :

Conditions de mesure :

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F).
- Hors des zones inondables, la hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Dans les zones inondables, la hauteur est mesurée conformément au PPRI approuvé.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, etc, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- Dans la zone d'emprise des lignes EDF, la hauteur des constructions doit respecter les gabarits de sécurité fixés par Electricité De France.

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder la hauteur à l'égout du toit du bâtiment d'habitation existant, sans excéder 7 mètres au faîtage. Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments agricoles sans excéder 9 m au faîtage du toit.

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage environnant.

ARTICLE N 12 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 20% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers.

ARTICLE N 13 : Espaces boisés classés, Espaces libres et plantations :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.

Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé. Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.

1 – Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.

2 – Espaces libres et plantations :

Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site. La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique présente sur les sites concernées : plantation d'essences locales indigènes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Sans objet.



PLAN LOCAL D'URBANISME

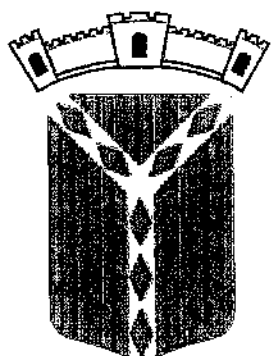
18 Septembre 2007

Règlement - 04

REÇU

08 OCT. 2007

TRAVAUX ET URBANISME
SOUS-PREFECTURE BEZIERS



MONTBLANC

Laurent DUFOIX
Architecte du Patrimoine
Mandataire
5, Grand rue Jean Moulin
34000 Montpellier
tél : 04 67 639 589
fax : 04 67 639 833

BOSC et ROUAUD
Architectes Urbaniste
12, rue du Commerce
34000 Montpellier
tél : 04 67 06 92 74
fax : 04 67 06 94 23

Julie POIREL
Paysagiste
7, rue des Arts
31000 Toulouse
tél : 05 61 55 51 04
fax : 05 34 34 25 71

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :		2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :		8
Chapitre 1 – Zone UA		8
Chapitre 2 - Zone UD		13
Chapitre 3 – Zone UDa1	ZAC de Malautiès	19
Chapitre 4 – Zone UDa2		22
Chapitre 5 – Zone UE		25
TITRE III - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER		28
Chapitre 1 – Zone I AU	ZAC des Arbousiers	28
Chapitre 2 – Zone II AU		32
Chapitre 3 – Zone AUc	ZAC de Castelfort	35
TITRE IV - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		41
Chapitre 1 – Zone A		41
Chapitre 2 – Zone Ac		46
TITRE V - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		49
Chapitre 1 – Zones N	Zone naturelle au sein de la ZAC de Castelfort	49
Chapitre 2 – Zone NZ		53

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montblanc, dans le département de l'Hérault, conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol :

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

1 – Les articles d'ordre public du règlement national d'Urbanisme :

- * R 111-2 : Salubrité et sécurité publique,
- * R 111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- * R 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) – Accès, stationnement,
- * R 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement,
- * R 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire,
- * R 111- 21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2 – La loi n°85-729 du 18. 07. 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement.

3 – Les périmètres visés à l'article R.123.19, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols

4 – Les articles L. 111-9 et 10, L. 123-5 et 7, L.313-7 ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer .

5 – L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6 – Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

7 – Les règles spécifiques aux lotissements : Elles s'appliquent concomitamment aux règles du PLU.

8 – Les périmètres sensibles (L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

9 – La loi n°64-1246 du 16.12.1964 relative à la lutte contre les moustiques

10 – La loi n°92-3 du 03.01.1992 sur l'eau

11 – Les Lois et règlements applicables pour la protection du patrimoine archéologique : Loi validée du 27.09.1941, article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme, Loi n°2001-44 du 17.01.2001 relative à l'archéologie préventive, décret 2002-89 du 16.01.2002, Loi du 15.07.1980 (article 322.2 du Code Pénal).

12 – La loi n°92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit

13 – La loi n°93.3 du 04.01.1993 relative aux carrières

14 – La loi n°93-24 du 08.01.1993 relative à la protection et mise en valeur des paysages

15 - La loi n°95-101 du 02.02.1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement

16 – La loi n°96-1236 du 30.12.1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) délimitées sur les documents graphiques.

3-1 Les caractéristiques des différentes zones :

Les zones urbaines construites ou constructibles, sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123-1 (9°).

Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

La zone UA, zone urbaine équipée correspondant à l'urbanisation ancienne du village.

La zone UD, zone urbaine équipée correspondant à l'extension récente ou en cours du village

La zone UE, destiné aux activités économiques et comprenant de l'habitat.

Les zones à urbaniser ne deviennent constructibles que, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires. Elles comprennent les secteurs suivants :

- o **I AU**, aménagement sous forme de ZAC destiné principalement à l'habitat
- o **II AU**, destiné principalement à l'habitat
- o **AUc**, aménagement sous forme de ZAC destiné à des activités touristiques et culturelles et à de l'habitat.

L'aménagement de la ZAC débutera par la création des équipements de base, qui comportent en particulier les éléments suivants : création de voiries et réseaux primaires de desserte (Alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, des eaux pluviales, EDF...)

La réalisation du programme d'aménagement sera réalisée au minimum en 6 tranches :

PHASE I : Réalisation du « **Pôle de vie** » (hôtel, centre de vinothérapie et la résidence de tourisme liée à celui-ci, réhabilitation du domaine existant afin d'y accueillir le pôle services, commerces, administrations,...).

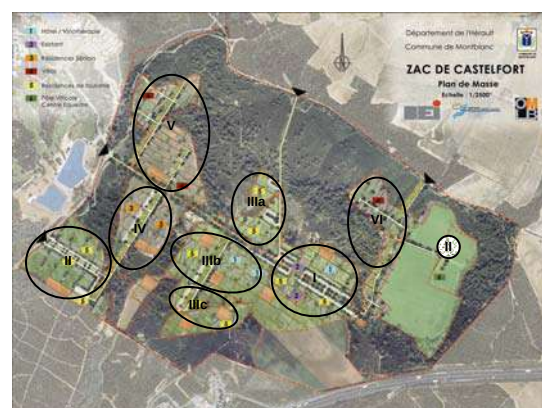
PHASE II : Réalisation de la résidence de tourisme Sud Ouest.

PHASE III : Réalisation de la résidence de tourisme centrale en trois tranches A, B et C.

PHASE IV : Réalisation de la résidence seniors.

PHASE V : Réalisation de la 1ère tranche d'habitat permanent.

PHASE VI : Réalisation de la 2d tranche d'habitat permanent.



Les zones agricoles A sont des zones de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agronomique des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
Cette zone comprend un secteur AI ouvert à la construction d'un lotissement agricole.

Les zones N naturelles et forestières doivent être protégées en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
Cette zone comprend des sous-secteurs Nb ouverts à l'accueil de nouvelles activités économiques en relation avec le tourisme.

Les zones A et N couvrent notamment :

- Les emprises concernées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI) qui vaut Servitude d'Utilité Publique et qui est annexé au présent dossier de PLU.

La commune de Montblanc est concernée par des risques de retraits et gonflements naturels d'argiles. Un plan des emprises concernées par le Plan de Prévention des Risques naturels est annexé au présent dossier de PLU.

L'attention des vendeurs est attirée sur les nécessités d'en informer les acquéreurs en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} Février 2006. Le constructeur se reportera et respectera les prescriptions relatives à ces risques.

Une partie du territoire communal est affectée par des servitudes de dégagements aéronautiques, des zones sont soumises à des prescriptions faisant référence à des hauteurs de dégagements à respecter par rapport à l'altimétrie de l'aérodrome de Béziers. Un plan de servitudes précisant ces hauteurs est annexé au présent dossier de PLU.

En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan, à une plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

Le report exact du périmètre du PPRI est annexé au présent dossier.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

3-2 Les Emplacements Réservés (ER) :

Le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ils sont reportés dans les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe en annexe au présent dossier.

3-3 Les Espaces Boisés (EBC) :

Les espaces boisés classés au titre de l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme, entraînant le rejet notamment des demandes d'autorisation **de défrichement**, sont reportées sur les plans de zonage, et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée. Ils peuvent correspondre à des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient enclos ou non à des habitations.

Il est rappelé par ailleurs l'obligation de respecter les dispositions de l'article L-322-3 du Code Forestier en ce qui concerne **le débroussaillage**, notamment sur une profondeur de 50m aux abords de constructions et installations de toute nature, 10 de part et d'autre des voies privées.

ARTICLE 4 : Dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes dans les zones non urbanisées :

Ne peut être considéré comme construction existante qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine.

Dans toutes les zones AU, zones A et zones N, sont autorisées la confortation, l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination du bâtiment existant ne soit pas changée.

Les agrandissements d'immeubles existants, une seule fois sont autorisés jusqu'à concurrence de 30%, sans dépasser 20m² au maximum et à condition de ne pas changer la destination initiale des locaux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

ARTICLE 5 : Adaptations mineures :

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont possibles.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent les trois conditions suivantes :

- Si ces adaptations sont rendues nécessaires par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1.
- Si elles restent limitées
- Et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet des chapitres « Section II : Conditions d'occupation des sols ».

Toutefois lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue expressément à la règle générale.

ARTICLE 6 : Accès et voirie :

Il est recommandé de se référer aux prescriptions du SDIS, annexe 11 jointe au présent PLU .

1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

2. Voirie

- Les voies de passage doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage, etc.
 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
 - 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 à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.
- La largeur des voies ainsi créées sera de 4,50 m jusqu'à 50 m de longueur et de 6 m au delà de 50 m.

ARTICLE 7 : Desserte par les réseaux :

1 -Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. Tout type de forage est interdit dans le périmètre éloigné des forages des Caramudes, et du château d'eau.

2 -Assainissement, eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.
- Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

3 - Assainissement, eau pluviale :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.
- Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution, Eclairage public :

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE 8 : Caractéristiques des terrains :

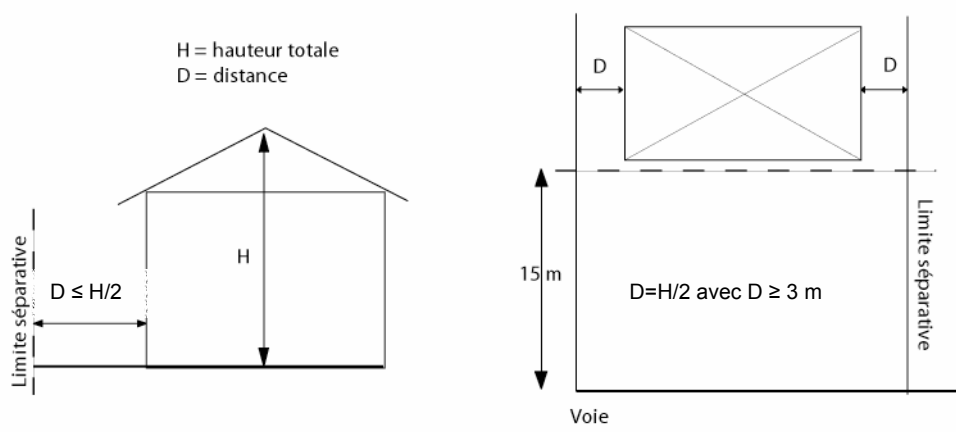
Certains terrains sont soumis à PPRI et aux risques naturels de retrait et gonflement des argiles.

Les études sont en cours pour les questions relatives aux argiles. Tout projet devra tenir compte et respecter les prescriptions qui pourraient être émises dans ces études. Les documents connus à ce jour sont annexés au présent règlement . L'attention des vendeurs est attirée sur les nécessités d'en informer les acquéreurs en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} Février 2006.

ARTICLE 9 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dans les situations suivantes :

- lorsqu'il existe une construction implantée en limite séparative sur la parcelle voisine,
- sous condition que la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite séparative n'excède pas 3,5 m (au delà d'une hauteur de 3,5 m, la construction devra respecter les règles de retrait ($D \geq H/2$)) sans pour autant être inférieur à 3m



ARTICLE 10 : Hauteur des constructions :

Définition de la hauteur

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- La hauteur maximale s'élève à 7 m à l'égout du toit.

ARTICLE 11 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette,
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

Pour les commerces courants :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager, quand cela est possible, une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE 12 : Espaces libres et plantations :

Les arbres existants de qualité ou d'intérêt remarquable devront être conservés ou remplacés par des sujets de valeur équivalente (essence végétale proche, taille du sujet comparable ou importante pour les sujets exceptionnels) : les arbres isolés des parcs privés, les alignements d'arbres, les mails plantés, les sujets isolés dans le domaine public.

Tout abattage ou détérioration d'arbre devra être justifié.

Les aires de stationnements doivent être plantées d'arbre tige à raison de 1 sujet pour 4 places de stationnements.

Les alignements d'arbres seront conservés. La construction de bâtiment nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres existants pourra être interdite si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage de plusieurs sujets.

Le traitement de la clôture et de la parcelle devra être instruit dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnements devront être organisées et plantées en privilégiant des essences locales.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre de l'agglomération, comportant essentiellement des immeubles d'habitation, des services et activités commerciales. Le bâti est assez dense, les constructions, généralement assez anciennes, étant élevées en alignement de manière continue.

La zone UA est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UA 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les campings,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stockage extérieur et permanent de matériels, matériaux et le parcage de véhicules et engins à usage industriel,
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent, des aires de jeux et de sport.

ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UA 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UA 4 : Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Afin de préserver le caractère du vieux centre la limite séparant toute propriété privée du domaine public devra être bâtie.

Ce bâti pourra être constitué :

- soit par la construction proprement dite,
- soit par une construction annexe (ex : garage),
- soit par une clôture dont la hauteur sera de 1.80 mètres.

Cette clôture pourra prendre la forme d'un mur plein ou d'un mur d'une hauteur minimale de 1,20 mètres et surmonté d'une grille ouvragée.

Lorsque la construction ne sera pas édifiée à l'alignement sur le domaine public, elle devra respecter un recul minimum de trois mètres par rapport au dit alignement.

De plus, elle devra être alignée sur les constructions voisines lorsque celles-ci, seront elles-mêmes en recul par rapport à la limite des emprises publiques.

ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 : Emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : Hauteur des constructions :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur :

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer devront respecter les principes suivants:

- conservation de la structure parcellaire ancienne (découpage des parcelles, forme, proportions, dimensions et rythme)
- prise en compte de traces parcellaires antérieures d'intérêt historique pour l'enrichissement du projet;
- respect et valorisation des volumétries anciennes existantes;
- respect et valorisation des ordonnancements et composition des façades anciennes
- garantir l'intégrité et la cohérence de l'ensemble urbain et respecter les caractéristiques architecturales identifiées au document

1 – Toiture :

1) Toiture à créer : Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériau de couverture ancien qui caractérise le centre ancien. En effet les toits de Montblanc participent de façon importante au paysage de la ville, notamment depuis l'extérieur. Ainsi toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

2) Toiture existante Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout. Il ne sera pas admis de surélévation, à l'exception des projets présentant les justificatifs d'état antérieur (trous de poutre, traces de solins...), ou pour les édifices dont les immeubles contigus sont nettement plus élevés (plus de 1 niveau).

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal, ou en ardoises, suivant la typologie de l'immeuble. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert. Les lignes de faîtages seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture. La direction dominante des faîtages est parallèle aux courbes de niveau.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré. Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en oeuvre traditionnelles.

Chéneaux et descentes d'eau pluviales :

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou en terre cuite vernissées. Les descentes d'eau et gouttière pendante en terre cuite vernissée seront conservées et restaurées.

Les dauphins en fonte seront conservés, ou restaurés, ou remplacés à l'identique. Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade. Les descentes en zinc resteront naturelles, sans revêtement. Les tracés de descente sur la façade seront droits.

Souches de cheminée :

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne.

L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

1.2 Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture type 'châssis tabatière' sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 0,90 m².

Châssis tabatière : Ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé ou en fonte d'aluminium.

1.3 Terrasses :

Les terrasses en décaissé de couverture sont interdites.

2 –Façades :

Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions. Il présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, doivent être dans la mesure du possible maintenus et restaurés sur les édifices existants.

Les matériaux traditionnels usuels à Montblanc seront utilisés, de préférence : la pierre calcaire, l'enduit à la chaux, les badigeons. Les enduits utilisés dans ce secteur seront des enduits à la chaux. On cherchera à retrouver des formulations techniques proches des enduits de référence. Les façades badigeonnées ne seront pas multipliées. Les façades déjà badigeonnées, seront protégées, consolidées, restaurées, pour mémoriser quelques traitements du XIX^e siècle.

Toutefois, la mise en oeuvre d'autres types de traitement de façades ne seront autorisés qu'à la stricte condition qu'ils s'intègrent à la composition architecturale et ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

2.1 Ouvertures et menuiseries :

2.1.a : Baies :

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les baies.

Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain

2.1.b : Menuiseries :

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grande lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées, car appartenant à l'identité architecturale et urbaine de Montblanc. Aussi, en raison des sections, des profils, de leur aspect général, les menuiseries en matériaux autres que le bois ou l'acier, ne constituant pas une disposition de référence seront écartées. Seront donc privilégiés et recherchés :

Le respect du matériau traditionnel comme le bois, le respect des proportions.

Les dispositions des portes de garage au nu intérieur des façades

Ne seront pas autorisés pour les mêmes raisons :

L'emploi de matériau brillant

Les portails sur rails extérieurs disposés en façade

Les fermetures en volets roulants horizontales ou verticales

Sont dits volets roulants, les volets composés d'un tablier à lames PVC ou aluminium sur glissières en profilés métalliques

3 - Equipements de façade :

3.1 - Grilles en tableau :

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

3.2 - Garde-corps :

Pour les garde-corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de Montblanc.

Dans le centre ancien, les balcons reprendront des dessins simples, seront réalisés si possible avec des barreaux verticaux en fer plein. Les courbes et motifs compris entre les deux lisses hautes seront admis dans un plan vertical. Les ferronneries des balcons seront peintes.

3.3 - Conduits et souches de cheminées :

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

3.4 - Balcons :

Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise.

3.5 - Boîtes aux lettres :

Toutes solutions visant à encastrer et à regrouper les boîtes aux lettres seront favorisées.

3.6 - Gaines d'appareils de ventilation :

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

3.7 - Appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20cm minimum par rapport au nu extérieur de la façade. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

3.8 - Capteurs solaires :

Les capteurs solaires devront être rendus parfaitement invisibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux...) et être parfaitement intégrés dans une construction neuve. On privilégiera les implantations au sol, et surtout pas en toiture.

4 - Murs de Clôtures

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants. La hauteur ne dépassera pas 1.80m. La hauteur des murs bahut pourra varier de 0.30 à 0.80m.

Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément ponctuel de renfort en béton apparent ne sera accepté.

Les murs de clôture seront maçonnés, puis enduits sur toute leur hauteur. Leurs couronnements prendront modèle sur les murs existants, à savoir en forme demi-cylindrique ou avec pente pour évacuation des eaux. Les enduits seront dans les tons pierre.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en oeuvre traditionnelles locales.

Les matériaux disposés en couronnement tels: tuiles (débordantes ou disposées en ligne), dalles béton, pierres plates sont proscrits.

Les clôtures en limite séparative, privé/privé, pourront être réalisées à l'aide d'un grillage sur un muret bahut enduit au mortier de chaux. Elles seront doublées par une haie végétale plantée d'essences locales. Ces clôtures ne dépasseront pas 1.80m de haut.

5 - Vitrines commerciales :

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnancement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade. Les seuils des boutiques sont réalisés soit en pierre, soit habillés par une plaque de métal.

Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées.

Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UA 12 : Stationnement :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

ARTICLE UA 13 : Espaces libres et plantations :

Cf. Dispositions générales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Le Coefficient d'Occupation du Sols applicable à cette zone est fixé à 2 (C.O.S).

ZONE UD

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Cette zone correspond principalement à des habitations récentes, voir en cours de construction, et est caractérisée par de l'habitat individuel souvent isolé, et des services.

Cette zone comprend deux secteurs UDb.

Cette zone comprend un secteur Udi sur le domaine de Saint-Pierre.

La zone UD est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE UD 1: Occupations ou utilisations du sol interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation autorisée dans la zone,
- Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant et des aires de jeux et de sports.
- Les hangars agricoles.

ARTICLE UD 2: Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition que leur implantation ne présente pas de risques, ni d'inconvénients pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

La zone Udi est couverte par la zone BU du PPRI dont les dispositions réglementaires sont les suivantes :

SONT INTERDITS :

Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS » et notamment :

- *les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;*
- *les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées...*
- *la création et l'extension des sous-sols ;*
- *les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs.*

Utilisations du sol :

- *les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue ;*
- *tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements ;*

- les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants ;
- les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines...) en dehors du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

SONT ADMIS :

Constructions et ouvrages existants :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
- Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.

Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).

- L'extension des bâtiments d'habitations, d'activités, industriels ou agricoles, sous réserve :
 - . que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm, lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès, lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.
 - . de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement.
 - . que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).

Constructions et ouvrages nouveaux :

- La création de constructions nouvelles, sous réserve :
 - . que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès, lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.
 - . de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de PHE ou du terrain naturel lorsque la PHE n'a pas été définie, sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune.
- Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des

crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.

- Les forages A.E.P.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10 % de la superficie située au-dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...).
- Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.

Campings existants :

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
- L'implantation d'H.L.L. dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous-face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès, lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.

Dans les campings, sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.

Terrassements :

- Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UD 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UD 4 : Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UD 5 : Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

- Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées :
 - lorsque le projet prévoit d'aligner la façade principale sur les façades voisines et permet dès lors de respecter une unité architecturale,
 - lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
 -

Garages

L'implantation des garages en limites d'emprise publique est autorisée sous réserve que ceux-ci n'excèdent pas 4 mètres de hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut du bâtiment.

Piscines

Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

ARTICLE UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

Le bâtiment pourra être édifié en limites séparatives :

- a) La hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut du bâtiment est inférieure à 4 mètres ; sur une emprise occupant 50% maximum de la longueur de la parcelle et n'excédant pas 10 m de longueur.
- b) Le projet de construction jouxte une construction existante ;
- c) Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Piscines :

Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 : Emprise au sol :

Non réglementé

ARTICLE UD 10 : Hauteur des constructions :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol naturel ne pourra excéder :

- o 7,00 m à l'égout pour le logement individuel
- o 12 m à l'acrotère pour les logements collectifs.

Sous-secteur UDb :

La hauteur maximale exigée sur ce secteur est de 4,00 m à l'égout pour les logements individuels.

ARTICLE UD 11 : Aspect extérieur :

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer devront respecter les principes suivants:

- conservation de la structure parcellaire ancienne (découpage des parcelles, forme, proportions, dimensions et rythme)
- prise en compte de traces parcellaires antérieures d'intérêt historique pour l'enrichissement du projet;
- respect et valorisation des volumétries anciennes existantes;
- respect et valorisation des ordonnancements et composition des façades anciennes
- garantir l'intégrité et la cohérence de l'ensemble urbain et respecter les caractéristiques architecturales identifiées au document
- respecter les lieux avoisinants, les sites et paysages urbains.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants. La hauteur ne dépassera pas 1.60m.

1-Toiture :

Les toitures seront normalement en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Toutefois d'autres matériaux peuvent être admis sous réserve des points soulevés ci-dessus. Les versants de couverture seront automatiquement dans le même sens que ceux des constructions voisines. Cependant les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles.

Souches de cheminée :

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne. Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

2. Façades :

Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, doivent être dans la mesure du possible maintenus et restaurés sur les édifices existants.

Les matériaux traditionnels usuels à Montblanc seront utilisés, de préférence : la pierre calcaire, l'enduit à la chaux, les badigeons. Les enduits utilisés dans ce secteur seront des enduits à la chaux. On cherchera à retrouver des formulations techniques proches des enduits de référence. Les façades badigeonnées ne seront pas multipliées. Les façades déjà badigeonnées, seront protégées, consolidées, restaurées, pour mémoriser quelques traitements du XIXe siècle.

Toutefois, la mise en œuvre d'autres types de traitement de façades ne seront autorisés qu'à la stricte condition qu'ils s'intègrent à la composition architecturale et ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

2.1 Ouvertures et menuiseries :

2.1.a Baies :

pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements seront favorisés pour toute intervention sur les baies.

Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

2.2.b Menuiseries :

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grande lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées, car appartenant à l'identité architecturale et urbaine de Montblanc.

3. Equipements de façade :

3.1-Grilles en tableau :

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

3.2-Garde-corps :

Pour les garde-corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de Montblanc.

3.3--Gaines d'appareils de ventilation :

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

3.5-Appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisible. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours par rapport au nu extérieur de la façade. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

4. Murs de clôtures :

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. la hauteur ne dépassera pas 1,80 m. la hauteur des murs bahut pourra varier de 0,30 à 0,80 m.

Les murs de clôture seront maçonnés, puis enduits sur toute leur hauteur. Les enduits seront dans les tons pierre.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Les matériaux disposés en couronnement tels : tuiles (débordantes ou disposées en ligne), dalles béton, pierres plates sont proscrits.

Les clôtures en limites séparatives, privé/privé, pourront être réalisées à l'aide d'un grillage sur un muret bahut enduit au mortier de chaux. Elles seront doublées par une haie végétale plantée d'essences locales. Ces clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètres de haut.

5. Vitrines commerciales :

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UD 12 : Stationnement :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 30% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux espaces publics (mobiliers, espace piétonnier) et paysagers (plantations d'arbres tiges).

ARTICLE UD 13 : Les espaces plantés et espaces libres

Cf. Dispositions générales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à cette zone est de 0,5 (C.O.S)

ZONE UDa1

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UDa1 :

Caractère de la zone :

La zone UDa1 correspond à la zone de la ZAC de « Malautiès » comprenant un programme de logements individuels.

La zone Uda1 constitue la zone Ouest de la Z.A.C. La zone Ouest est située de part et d'autre de l'entrée Nord-Ouest de la Z.A.C. Elle est bordée au Nord et à l'Est par le chemin des JASSES à l'Ouest par les parcelles N°282 et au Sud par les parcelles N°303,36,307 et 309.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS :

ARTICLE UDa1 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations et les carrières. Les opérations de constructions en bande sont interdites

ARTICLE UDa1 - 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions:

Sont admises dans la zone UDa1 les occupations et utilisation du sol ci-après :

- L'extension des bâtiments existants,
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- Les constructions à usage d'habitation et les lotissements sous réserve des conditions fixées au § II ci-après,
- Les activités à caractère libéral exercées à l'intérieur du bâtiment d'habitation ou dans un bâtiment annexe à l'habitation sur la même parcelle.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

II - Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les terrains de construction et les parcelles de lotissement ne devront pas être d'une superficie inférieure à 1000 m².
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UDa1 - 3 : Accès et voiries :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

Accès.

La largeur minimale du passage correspondant devra être de 4 mètres.

Les accès direct des lots ou des parcelles de lotissements sur le chemin des JASSES, sur le chemin des Jasses sont interdits.

Seul les accès piétons pourront être autorisés sur ces voies.

Les lots ou les parcelles devront se desservir obligatoirement sur les voies créées dans le cadre de la Z.A.C.

Voirie.

La largeur de la Chaussée est de 6 mètres au minimum.

ARTICLE UDa1 - 4 : Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

1 – Eau.

Ce raccordement s'effectuera sur le réseau créé dans le cadre des travaux de viabilité de la Z.A.C.

2 – Assainissement.

Ce raccordement s'effectuera sur le réseau créé dans le cadre des travaux de viabilité de la Z.A.C.

4 – Electricité, Téléphone, Télédistribution, Eclairage.

Ces branchements s'effectueront sur les réseaux créés dans le cadre de travaux de viabilité de la Z.A.C.

ARTICLE UDa1 - 5 : Caractéristiques des terrains :

Chaque secteur sera divisé en lots privatifs suivant des tranches fonctionnelles.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples et ne doivent pas compromettre le schéma d'aménagement de la zone.

Elles doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

La superficie minimale des parcelles créées est de 1 000 m².

Les constructions jumelées sont interdites.

ARTICLE UDa1 - 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont deux côtés égaux construits dans les deux limites de zone non aedificandi mesurent 5 mètres.

ARTICLE UDa1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En règle générale, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 (quatre) mètres.

Toutefois, des implantations en limites séparatives pourront être autorisées dans des zones définies dans le cahier des charges architectural et du plan de masse conformément à l'article 1.7 pour des constructions dont la hauteur ne dépassera pas 4.50 (quatre mètres cinquante) mètres au faîtage dont la longueur ne dépassera pas 10 (dix) mètres le long de la limite séparative.

Ces dernières dispositions ne s'applique pas aux limites de la ZAC ou les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, d'une distance égale à la moitié de la hauteur des bâtiments sans que cette distance soit inférieure à 4 (quatre) mètres.

ARTICLE UDa1 - 8 : Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être contiguës ou non, et dans ce dernier cas la distance imposée entre les constructions est au moins égale à 4,00 mètres.

ARTICLE UDa1 - 9 : Emprise au sol :

Sans objet.

ARTICLE UDa1 - 10 : Hauteur de construction :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UDa1 - 11 : Aspect extérieur :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.

Les règles architecturales ci-après doivent être respectées :

- Les toitures doivent être en tuiles rondes (de type canal ou romane claires, et non rouges), les toitures terrasse pourront être autorisées dans le cas de bâtiment ayant fait l'objet d'une étude d'intégration architecturale.
- L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation des terrains afin de diminuer les déperditions thermiques du bâtiment et de favoriser les apports solaires gratuits.
- Les façades doivent être en matériaux naturels, jointoyés ou revêtus d'un enduit naturel à la chaux. Les badigeons peints sont interdits.
- Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.'

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons en pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses les agglomérés etc...

Les clôtures en limite séparative, seront constituées d'un muret de 0,60m surmonté d'un grillage sans excéder 1.80m ; s'il y a entente entre deux voisins un mur pourra se faire jusqu'à 2,00 mètres.

Dans le cas général une haie vive sera obligatoirement plantée en limite sur le domaine public.

ARTICLE UDa1 - 12 : Stationnement de véhicules :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UDa1 - 13 : Espaces libres et plantations :

Les surfaces libres de toutes construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur un terrain de plus de 3 000m² devront être accompagnées d'espaces libres hors clôtures de lots ou de parcelles d'une superficie au moins égale à 10 (dix) % de celle du terrain dont une partie devra être plantée d'arbres de hautes tiges.

Les espaces libres pourront être, notamment les bassins de rétention, les mails plantés, les haies hors clôtures privatives, les piétonniers les espaces verts etc...

Les clôtures entre lots ou en bordures de voies ne pourront être réalisées de préférence qu'à partir de végétaux. Une clôture type sera imposée aux acquéreurs de lots en particulier concernant la clôture sur les voies de l'opération dans le cahier des charges architecturale de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UDa1 - 14 : S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette :

Le plan d'Aménagement de la zone fait apparaître une S.H.O.N. globale autorisée pour la ZAC de 16500m².

La zone UDa1 d'une superficie de 15 529m², bénéficie d'une S.H.O.N. de 3 135m²

ARTICLE UDa1 - 15 : Dépassement de la S.H.O.N. autorisée :

Sans objet.

ZONE UDa2

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UDA2

Caractère de la zone :

La zone UDa2 correspond à la zone de la ZAC de « Malautiès » comprenant un programme de logements individuels.

La zone Uda2 constitue la zone centrale de la Z.A.C tant par sa situation que par les voies secondaires qu'elle propose.

Elle est limitée à l'Ouest par le chemin des JASSES et à l'Est par le chemin des LITUANIES.

Elle est limitée au Nord par des constructions existantes et la parcelle N°1655.

SECTION 1 : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS :

ARTICLE UDa2 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations et les carrières. Les opérations de constructions en bande sont interdites.

ARTICLE UDa2 - 2 : Occupations et utilisations sol admises sous conditions :

Sont admises dans la zone UDa2 les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'extension des bâtiments existants,
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- Les constructions à usage d'habitation et les lotissements sous réserve des conditions fixées au §II ci-après,
- Les activités à caractère libéral exercées à l'intérieur du bâtiment d'habitation ou dans un bâtiment annexe à l'habitation sur la même parcelle.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

II- Toutefois les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les terrains de construction et les parcelles de lotissement ne devront pas être d'une superficie moyenne inférieure à 1 000m². La superficie minimum des parcelles ne sera pas inférieure à 900m²
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS :

AUTICLE UDa2 - 3 : Accès et voiries

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

Accès.

La largeur minimale du passage correspondant devra être de 4mètres.

Les accès direct des lots ou des parcelles de lotissements sur le chemin des JASSES, sur le chemin du Moulin à Vent et sur le chemin des LITUANIES sont interdits.

Seul les accès piétons pourront être autorisés sur ces voies.

Les lots ou les parcelles devront se desservir obligatoirement sur les voies créées dans le cadre de la Z.A.C.

Voirie.

La largeur de la chaussée est de 6 mètres au minimum.

ARTICLE UDa2 - 4 : Desserte par les réseau :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

1 - Eau

Ce raccordement s'effectuera sur le réseau créé dans le cadre des travaux de viabilité de la Z.A.C.

2 - Assainissement

Ce raccordement s'effectuera sur le réseau créé dans le cadre des travaux de viabilité de la Z.A.C.

4 – Electricité, Téléphone, Télédistribution, Eclairage

Ces branchements s'effectueront sur les réseaux créés dans le cadre des travaux de viabilité de la Z.A.C.

ARTICLE UDa2 - 5 : Caractéristiques des terrains :

Chaque secteur sera divisé en lots privatifs suivant des tranches fonctionnelles.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples et ne doivent pas compromettre le schéma d'aménagement de la zone.

Elles ne doivent en aucun cas, aboutir à des délaissés inconstructible, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

La superficie moyenne des parcelles ne sera pas inférieure à 1 000m². La superficie minimum ne sera pas inférieure à 900 m².

Les constructions jumelées sont interdites.

ARTICLE UDa2 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits dans les deux limites de zone non aedificandi mesurent 5mètres.

ARTICLE UDa2 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En règle générale, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 (quatre) mètres.

Toutefois, des implantations en limites séparatives pourront être autorisées dans des zones définies dans le cahier des charges architectural et du plan de masse, conformément à l'article 1.7 pour des constructions dont la hauteur ne dépassera pas 4.5 (quatre mètres cinquante) mètres au faîtage et dont la longueur ne dépassera pas 10 (dix) mètres le long de la limite séparative.

Ces dernières dispositions ne s'appliquent pas aux limites de la ZAC ou les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur des bâtiments sans que cette distance soit inférieure à 4 (quatre) mètres.

ARTICLE UDa2 - 8: Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être contiguës ou non, et dans ce dernier cas la distance imposée entre les constructions est au moins égale à 4,00 mètres.

ARTICLE UDa2 - 9 : Emprise au sol :

Sans objet.

ARTICLE UDa2 - 10: Hauteur de construction :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UDa2 - 11 : Aspect extérieur :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.

Les règles architecturales ci-après doivent être respectées :

- Les toitures doivent être en tuiles rondes (de type canal ou romane claires et non rouges), les toitures terrasse pourront être autorisées dans le cas de bâtiment ayant fait l'objet d'une étude d'intégration architecturale.
- L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation des terrains afin de diminuer les déperditions thermiques du bâtiment et de favoriser les apports solaires gratuits.
- Les façades doivent être en matériaux naturels, jointoyés ou revêtus d'un enduit naturel à la chaux. Les badigeons peints sont interdits.
- Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons en pierre, fausse briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés etc...

Les clôtures en limite séparative, seront constituées d'un muret de 0,60m surmonté d'un grillage sans excéder 2,00m ; s'il y a entente entre deux voisins un mur pourra se faire jusqu'à 2,00 mètres.

Dans le cas général une haie vive sera obligatoirement plantée en limite sur le domaine public.

ARTICLE UDa2 - 12 : Stationnement de véhicules :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UDa2 - 13 : Espaces libres et plantations :

Les surfaces libres de toutes construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur un terrain de plus de 3 000m² devront être accompagnées d'espaces libres hors clôtures de lots ou de parcelles d'une superficie au moins égale à 10(dix)% de celle du terrain dont une partie devra être plantée d'arbres de hautes tiges.

Les espaces libres pourront être, notamment, les bassins de rétention, les mails plantés, les haies hors clôtures privatives, les piétonniers, les espaces verts etc...

Les clôtures entre lots ou en bordures de voies ne pourront être réalisées de préférence qu'à partir de végétaux. Une clôture type sera imposée aux acquéreurs de lots en particulier concernant la clôture sur les voies de l'opération dans le cahier des charges architecturale de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UDa2 - 14 : S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette :

Le plan d'Aménagement de Zone fait apparaître une S.H.O.N. globale autorisée pour la Z.A.C de 16500 m².

La zone UDa2 d'une superficie de 53 449m², bénéficie d'une S.H.O.N. de 13 365m².

ARTICLE UDa2 - 15 : Dépassement de la S.H.O.N. autorisée :

Sans objet.

ZONE UE

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE :

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à un secteur non équipé ou en cours d'équipement, destiné à l'implantation de bâtiments d'activités après réalisation des divers équipements.

Cependant, par anticipation sur la réalisation des équipements publics, ces activités peuvent s'y implanter sous certaines conditions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE UE 1 : Occupation et utilisation du sol interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les constructions à usage d'habitation non directement lié au fonctionnement de la zone, les terrains de camping et de caravanes, parcs résidentiels de loisirs, les carrières, les lotissements à usage d'habitation.

ARTICLE UE 2 : Occupations ou utilisations du sol admises :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements à usage d'activités sous réserve de répondre aux conditions visés à l'article UE 2 ci-après.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions visées à l'article UE 2 ci-après
- Toutes les utilisations ou occupations du sol non mentionnées ci-dessus sont interdites.

- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Toutefois, les occupations et utilisations admises, visés à l'article UE 1 ci-dessus ne sont admises que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- les constructions à usage industriel, commercial et de bureau, les installations classées et les lotissements ne sont admises que si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans un schéma d'aménagement de la zone,
- en outre, les constructions à usage d'activités sont autorisées que si elles répondent aux normes en vigueur,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées,
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone,
- que si les constructions sont incluses dans un Plan d'Aménagement d'Ensemble au sens de l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où il est institué et approuvé par le conseil municipal ou si elles font partie intégrante d'un lotissement communal.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UE 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales

Il est également exigé :

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclable, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

- Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignés sur le plan.
- Les carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

ARTICLE UE 4 : Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales

Il est également exigé :

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental.

Ceci est réservé uniquement à la seule zone du cimetière animalier.

ARTICLE UE 5 : Caractéristiques des terrains :

En cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux collectifs d'eaux usées, les autorisations d'occupation du sol ne seront délivrées que sur des terrains présentant une perméabilité et une superficie suffisante pour permettre l'implantation des dispositifs autonomes d'assainissement.

ARTICLE UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

- Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :
 - 5 m de l'alignement des routes départementales,
 - 4 m de l'alignement des autres voies y compris les voies internes des lotissements à usage d'activités.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- o Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, ces constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives lorsque des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- o Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

ARTICLE UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UE 9 : Emprise au sol :

Non réglementé

ARTICLE UE 10 : Hauteur des constructions :

Non réglementé

ARTICLE UE 11 : Aspect extérieur :

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les enseignes des bâtiments commerciaux et artisanaux seront comprises dans le volume des constructions et ne dépasseront pas l'acrotère .

ARTICLE UE 12 : Stationnement :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.
- Réservation minimale :
 - a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.

b) pour le fonctionnement de l'établissement il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

c) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement par unité de logements.

ARTICLE UE 13 : Espaces libres et plantations

Cf. Dispositions générales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol :

En l'absence d'équipements, le C.O.S. est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises, le C.O.S. est fixé à 0,50.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER :

ZONE I AU

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU :

Caractère de la zone :

Cette zone non équipée est destinée à l'urbanisation future. Cependant une urbanisation immédiate anticipant sur la réalisation par la commune des équipements publics, est admise sous certaines conditions. Cette zone a vocation à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation et les équipements qui les accompagnent.

Cette zone comprend un sous secteur I AUa correspondant à l'implantation d'un Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations et les carrières.

Les opérations de constructions en bande sont interdites.

ARTICLE I AU - 2 – Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension des bâtiments existants,
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- les constructions à usage d'habitation et les lotissements sous réserve des conditions fixées au I AU 2 ci-après,
- Les constructions jumelées.
- Les constructions à usage de services publics, professions libérales, et assimilés.

- Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

- les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone,
- les charges d'équipements internes aux opérations et les branchements aux réseaux publics soient financés par les pétitionnaires.
- Tout changement de destination ou d'affectation d'une surface de plancher hors œuvre nette à usage d'habitation déjà existante est admis :
 - pour les services publics,
 - pour les professions libérales,
 - pour les extensions ne dépassant pas 50% de la surface de planchers hors œuvre nette déjà existante,
 - pour les surfaces de planchers situées en rez de chaussée des constructions,
 - pour les surfaces de planchers faisant l'objet d'une création au moins équivalente à usage d'habitation sur la même unité foncière,
 - pour les établissements de soins et assimilés.
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installations de climatisation, etc...

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU - 3 – Accès et voiries :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

La largeur des voies est de 5,5 mètres au minimum.

ARTICLE I AU - 4– Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE I AU - 5 – Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE I AU - 6 – Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques :

- Toute façade de construction doit être implantée entre 5 et 20 mètres de l'alignement de fait ou de droit des voies.
- L'implantation en retrait des ouvrages en toiture est admise.

ARTICLE I AU - 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. Dispositions générales.

Sous-secteur I AUa : E.H.P.A.D

Toute construction doit être implantée dans toute la mesure du possible en façade sur voie, ou en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre.

ARTICLE I AU - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE I AU - 9 – Emprise au sol :

La surface hors œuvre brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la superficie de cette unité foncière.

ARTICLE I AU - 10 – Hauteurs des constructions :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies, d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Sous-secteur I AUa :

La hauteur absolue de l'E.H.P.A.D ne pourra dépasser 7,50 m sur sablière ou sur acrotère.

ARTICLE I AU - 11 – Aspect extérieur :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.

Les règles architecturales ci-après doivent être respectées :

- les toitures doivent être en tuiles rondes (de type canal ou romane) claires, et non rouges,
- les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas de bâtiments ayant fait l'objet d'une étude d'intégration architecturale.
- l'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation des terrains afin de diminuer les déperditions thermiques du bâtiment et de favoriser les apports solaires gratuits,
- les façades doivent être en matériaux naturels, jointoyés ou revêtus d'un enduit naturel à la chaux. Les badigeons peints sont interdits,
- les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les clôtures sur voies devront avoir une hauteur de 1.50m. Des tolérances particulières seront acceptées si les conditions du bâti le permettent.

En limite séparative, elles seront de 0.60 m surmonté d'un grillage sans excéder 2.00 m sauf s'il y a entente entre deux voisins un mur pourra se faire jusqu'à 2.00 m.

Sous-secteur I AUa : l'E.H.P.A.D

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

- Les toitures traditionnelles :
- Leur pente doit être de l'ordre de 33%.
- Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal.
- Les toitures en terrasse sont autorisées si elles constituent un accompagnement valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain environnant..
-

ARTICLE I AU - 12 – Stationnement :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

- ♦ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne s'appliquent pas à un changement de destination des constructions déjà existantes ayant pour effet la création de logements, de commerces ou de locaux à usage de professions libérales.
- ♦ Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculée et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :
- Pour les constructions à usage hospitalier (public ou privé) et les résidences universitaires : 1 place pour 2 chambres.
- La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

ARTICLE I AU - 13 – Espaces libres et plantations

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

Les opérations de construction et de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m² devront être accompagnées d'espaces libres d'une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU - 14 – C.O.S.

Le C.O.S. s'élève dans cette zone à 0,40.

ZONE II AU

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU :

Caractère de la zone :

Cette zone est non équipée ou en cours d'équipement. La délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à sa desserte.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible que sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui devra respecter les prescriptions définies dans le cadre des orientations d'aménagement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE II AU - 1 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les affouillements et exhaussements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE II AU - 2 : Occupations ou utilisations du sol admises :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après:

- l'extension des bâtiments existants,
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les constructions à usage d'habitation, et les lotissements sous réserve des conditions fixées à l'article II AU-2 ci-après,
- les établissements à usage commerciaux,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE II AU - 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE II AU - 4 : Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE II AU - 5 : Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE II AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Il est exigé un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement, sauf pour les constructions groupés ou l'alignement est autorisé.

Garages

L'implantation des garages en limites d'emprise publique est autorisée sous réserve que ceux-ci n'excèdent pas 4 mètres de hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut du bâtiment.

Piscines

Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE II AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

Piscines :

Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE II AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE II AU - 9 : Emprise au sol :

Non réglementé

ARTICLE II AU - 10 : Hauteur des constructions :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions indiquée sur le plan, s'élève à 7 mètres à l'égout.

ARTICLE II AU - 11 : Aspect extérieur :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation des terrains afin de diminuer les déperditions thermiques du bâtiment et de favoriser les apports solaires gratuits.

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

1 – Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes (de type canal ou romane claires, et non rouges), les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas de bâtiment ayant fait l'objet d'une étude d'intégration architecturale.

2 – Façades :

- les façades doivent être en matériaux naturels, jointoyés ou revêtus d'un enduit naturel à la chaux.
- les badigeons peints sont interdits,
- les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, dans la mesure du possible.

3 – Clôtures :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80m mesurés à partir du terrain naturel.

Les clôtures pourront être de deux types :

- soit composées d'un muret d'une hauteur de 0,60 m enduit double face, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive de même hauteur.
- Soit composé d'un mur revêtu d'un enduit double face, de teinte proche des dominantes du site.
- Les clôtures seront à l'alignement du domaine public. Les murs de clôture devront être composés de préférence sur le modèle des murs de clôture traditionnels du village.

Les matériaux et couleurs utilisés devront se rapprocher de la gamme des teintes avoisinantes et être en harmonie avec les dominantes du site.

Les haies végétales devront être composées d'essences végétales locales. Elles pourront être mono-spécifiques (1 essence) ou mixtes (essences variées).

Les clôtures seront à l'alignement du domaine public.

4 - Matériaux proscrits :

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons en pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

ARTICLE II AU - 12 : Stationnement :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE II AU - 13 : Espaces libres et plantations :

Cf. Dispositions générales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE II AU - 14 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé.

ZONE AUc

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc :

Il s'agit d'un territoire destiné à être équipé à court terme dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC de Castelfort.

Cette zone urbanisable présente des caractéristiques écologiques et paysagères particulières qui nécessitent la mise en place de dispositions spécifiques. Pour favoriser la mise en oeuvre du parti d'aménagement paysager de la **ZAC à vocation touristique**, la zone a été divisée en trois sous-secteurs afin de:

- o prendre en compte des variations d'implantation et de hauteur des constructions pour assurer une bonne intégration des constructions dans le site
- o moduler la densité des constructions dans une même logique d'intégration du projet.

La subdivision de la zone comprend les sous-secteurs suivants:

- o Le premier AUc 1 est destiné à accueillir de l'habitat individuel, permanent et une résidence seniors.
- o Le deuxième AUc 2 est destiné à accueillir des constructions à vocation touristique : des petites unités monolithiques dont les tailles ou assemblages varieront en fonction des besoins du programme afin de créer une unité architecturale ; des constructions à usage d'équipement collectif, de stationnement.
- o Le troisième AUc 3 qui correspond au secteur bâti permet la réhabilitation des bâtiments existants. Le caractère architectural originel de ces bâtiments sera conservé. Seront également autorisés dans ce sous-secteur : l'édification d'un hôtel, de restaurants, de centre de vinothérapie ; des commerces, services, activités, bureaux, équipements publics et collectifs, le stationnement et toute activité liée à l'urbanisation du secteur.

Article AUc – 1. Conditions et utilisation du sol admises : sont autorisés,

- En secteur AUc 1 : les constructions à usage d'habitation permanente et une résidence seniors ;
- En secteur AUc2 : des constructions à vocation touristique : des petites unités monolithiques dont les tailles ou assemblages varieront en fonction des besoins du programme afin de créer une unité architecturale ; des constructions à usage d'équipement collectif, de stationnement.
- En secteur AUc 3 : la réhabilitation des bâtiments existants. Le caractère architectural originel de ces bâtiments sera conservé. Une extension de 20% est autorisée. Seront également autorisés dans ce sous-secteur : l'édification d'un hôtel, de restaurants, d'un centre de vinothérapie ; des commerces, services, activités, bureaux, équipements publics et collectifs, le stationnement

Sont admises dans tous les secteurs les occupations ou utilisations du sol suivantes:

- o Les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure.
- o Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit intégré à leur milieu environnant.

Les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques dont les dimensions sont inférieures à 5 m, supports inclus, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Article AUc – 2. Conditions et utilisation du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas expressément visées à l'article 1 précédent.

Article AUc – 3. Accès et voirie :

I - Dans tous les secteurs:

a) Accès:

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

b) Voiries privées:

Les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, ne devront pas avoir une emprise inférieure à 4 mètres et à 6 mètres lorsqu'elles desservent un groupe d'habitations ou des établissements, existants ou à créer, dont les besoins en stationnement correspondent à plus de 10 véhicules.

Les voies privées non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise inférieure à 4 mètres et devront, dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Article AUc – 4. Desserte par les réseaux :

a) Eau potable:

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

b) Eaux usées:

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif), conformément aux dispositions de l'article L.33 du code de la santé publique.

c) Eaux pluviales:

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnels permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Des chaussées drainantes seront réalisées et délimitées par des bordures afin d'éviter la dégradation des espaces libres et plantés.

d) Electricité, téléphone, vidéo-communication:

Les branchements privés en électricité, téléphone, vidéo-communication doivent être réalisés par un réseau en souterrain.

e) Ordures ménagères:

Les locaux rendus nécessaires par le stockage et la collecte des ordures ménagères devront être définis dans l'opération et intégrés à leur milieu environnant .

Article AUc – 5. Caractéristiques des terrains :

En sous-secteur AUc 1a : Seuls les terrains présentant une superficie minimale de 2000 m² sont constructibles.

En sous-secteur AUc 1b : Seuls les terrains présentant une superficie minimale de 1000 m² sont constructibles.

(cf étude d'impact dossier de création de la ZAC Castelfort et référence à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme .

Article AUc - 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES.

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Seuls les garages pourront être construits en limite des voies et emprises publiques. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

- o Pour des opérations d'intérêt collectif ou social.
- o Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

- o Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Chemin des Poissonniers: Les constructions seront implantées à 55 m au minimum de l'axe de ce chemin.

Article AUc – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES.

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives.

Pour les parties des constructions non implantées en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Lorsque la parcelle mitoyenne est une noue ou un espace vert non constructible, la distance ci-avant définie est ramenée à 4 mètres.

Article AUc – 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES.

La distance entre tout point de deux bâtiments situés sur une même propriété ne peut-être ni inférieure à 4m.

Article AUc – 9. Emprise au sol :

Sans objet

Article AUc – 10. Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes.

L'insertion des futurs bâtiments dans leur site d'accueil s'attachera à respecter au mieux à la topographie actuelle.

L'insertion paysagère se traduira par une recherche de volumétries adaptées, affirmant l'identité du lieu tout en respectant le panorama. Le projet proposé permettra de dégager le maximum d'espace extérieur tout en conservant une hauteur des bâtiments à l'échelle du bâti existant et du paysage.

- Les constructions, seront en rez-de-chaussée sur les parties les plus éloignées des corps de bâtiments existants : en AUc1, en AUc1a, en AUc1b. (hauteur maximale 5m).

- Elles viendront se rattacher aux ouvrages existants en R+1 ou R+2 :

. En R+1 : en AUc2 (partie Sud-Ouest), en AUc3 et en A2. (hauteur maximale 9m)

. En R+2 : en AUc2, en AUc3. (hauteur maximale 12m)

L'ensemble formera alors un projet architectural parfaitement intégré au site.

Article AUc – 11. Aspect extérieur :

Aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble de la zone, une série de mesures particulières sont prévues pour une parfaite insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain et naturel de la zone.

En tout secteur : l'utilisation de matériaux naturels (bois, pierres,...) pourra être privilégiée. De plus, une homogénéité et une identité architecturale seront recherchées dans tout macro lot.

a) Volumes:

Les constructions nouvelles auront des volumes simples avec des protections solaires éventuelles adaptées en fonction des façades. Les balcons en saillie ne sont autorisés qu'à partir du 1er étage et ne devront pas dépasser 1,5 m du nu de la façade.

Tous les éléments types VMC et climatisations en toitures seront interdits. Ils devront être parfaitement intégrés dans le volume de la construction, en aucun cas solitaire, ou en émergence.

b) Toitures: les toitures végétalisées sont autorisées. La rétention des eaux de pluies en toiture sera favorisée. Les égouts et chenaux de toiture en PVC sont interdits.

- o Les toitures-terrasses sont admises dans tous les secteurs. Elles ne comporteront aucun matériau réfléchissant visible. Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Les équipements disposés en toiture-terrasse (gainés - appareils de ventilation mécanique et de climatisation - machineries d'ascenseurs) devront être entièrement masqués par un habillage en maçonnerie ou en métal non réfléchissant.

- o Les toitures avec faîtage sont admises dans tous les secteurs. Le faîtage devra être parallèle aux courbes de niveau du terrain d'assiette.

o

c) Couleurs : Les façades des bâtiments pourront recevoir des revêtements de couleurs de type « pierre locale » ou « sol naturel ». Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

d) Clôtures :

Les clôtures en limite séparative, privé/privé, pourront être réalisées à l'aide d'un grillage sur un muret bahut enduit au mortier de chaux. Ces clôtures ne dépasseront pas 1.50m de haut, haie comprise.

Les clôtures seront doublées d'une haie vive et de plantations, côté voie publique. **La haie vive devra être plantée de végétaux d'origine locale, spontanés et être constituée au 2/3 d'arbustes. Proscrire le choix d'essences ornementales, exotiques.**

-

e) Energie solaire :

En cas d'utilisation d'éléments de production d'énergie solaire (principe actif ou passif) ils devront figurer sur les plans, élévations annexées à la demande du permis de construire, ainsi que dans le volet paysager et être parfaitement intégrés dans une construction neuve

On privilégiera les implantations au sol, et surtout pas en toiture.

Concernant le pôle tourisme :

. Le pôle viticole et le centre équestre :

La modénature des façades pourra rappeler, sans les plagier les caractéristiques des constructions traditionnelles ; la vigne, le paysage environnant méditerranéen... ou opter pour une architecture contemporaine en harmonie avec l'ensemble du projet. Leurs matériaux de constructions permettront de les fondre dans le paysage environnant.

. Le centre de vie : administration, hôtellerie, vinothérapie, équipements, commerces de proximité, en R+1 ou R+2, se développera à l'intérieur et en périphérie des bâtiments existant. La modénature des façades pourra rappeler sans les plagier les constructions existantes, ... Leurs matériaux de constructions permettront de les fondre dans le paysage environnant.

Les bâtiments réhabilités privilégieront une approche plutôt contemporaine.

. Les résidences de tourisme :

La modénature des façades de facture contemporaine, et leurs matériaux de constructions permettront de les fondre dans le paysage environnant. Le concepteur s'attachera à créer des bâtiments en liaisons avec les circulations piétonnes structurant le plan de masse. **Les aménagements paysagers respecteront le site, ne porteront pas atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants au site naturel avoisinant, au paysage environnant et aux perspectives paysagères : Le projet reprendra les principes paysagers caractérisant le site naturel, les typologies végétales locales, le choix d'essences présentes spontanément sur le site.**

. La résidence de tourisme en partie Sud Ouest de la ZAC :

Elle sera constituée de petites unités en R+1 pouvant être prolongées de cours d'entrées coté circulation extérieure. Le concepteur s'attachera à créer des bâtiments en liaisons avec les circulations piétons structurant le plan de masse. **Les aménagements paysagers respecteront le site, ne porteront pas**

atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants au site naturel avoisinant, au paysage environnant et aux perspectives paysagères : Le projet reprendra les principes paysagers caractérisant le site naturel, les typologies végétales locales, le choix d'essences présentes spontanément sur le site.

Concernant le pôle habitat permanent :

Les villas en rez de chaussée seront adaptées à la topographie.

. La résidence seniors :

Elle pourra être constituée de petites unités en rez de chaussée prolongées de cours d'entrées. La végétalisation des périphéries et abords des bâtiments sera particulièrement soignée et agrémentée de végétaux méditerranéens.

Article AUC – 12. Stationnement :

a) Principe général : En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.. Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapés ». Les places de stationnement longitudinal auront une largeur minimale de 2,50 m.

b) Règles particulières: Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique R 111-4 du Code de l'Urbanisme).

En sous secteur AUC1, seront autorisés :

- o Constructions à usage d'habitation collective, 1 place pour 50 m² de SHON.
- o Constructions à usage d'habitation individuelle, groupées ou non 2 places par logement.
- o Les parkings communs.
- o Les parkings en rez-de-chaussée.

En sous secteur AUC2 et AUC3, seront autorisés:

- o Constructions à usage d'activité économique et de bureaux 1 place pour 50 m² de SHON.
- o Commerces courants et services assimilables à des commerces y compris les restaurants 1 place pour 50 m² de SHON.
- o Constructions à usage hôtelier et assimilables (para-hôtelier) 1 place pour 1 chambre.
- o Unités monolithiques à usage touristique : 1 place pour 50m² de SHON.
- o Les parkings semi enterrés ou enterrés seront autorisés pour l'hôtel.

Le nombre des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au dessus.

- o Les aires de parking de plus de 300 m² seront obligatoirement fractionnées. Le revêtement de la chaussée de toute place de stationnement devra être absorbant à base de végétation, type ever green ou matériau similaire, ou d'une couleur permettant son intégration dans le paysage. .

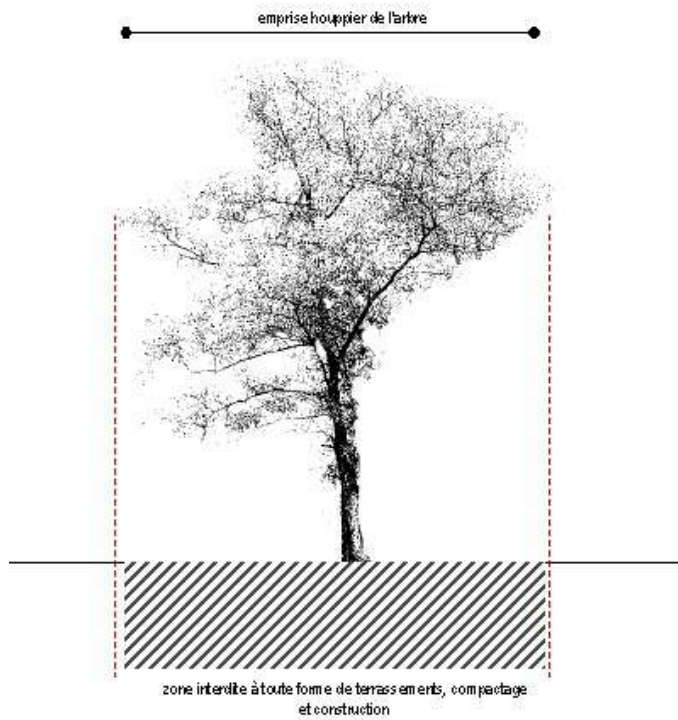
o

La création de locaux à vélo ou de celliers devra être incorporée dans les logements collectifs.

Article AUC – 13. Espaces libres et plantations :

Les espaces libres correspondent aux espaces non construits.

Les arbres de hautes tiges existants, **les lignes végétales remarquables et significatives** et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.. Seules les essences locales seront autorisées. Les haies de cupressacées (cyprès, tuyas,...) allergènes sont interdites.



Tout terrassement , compactage et construction à une distance équivalente au report de l'houppier de l'arbre/conifère reporté au sol est interdit .

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement minimum

Le choix des arbres à planter doit respecter le paysage environnant : choix d'essences locales, hauteur de végétation proche de la végétation environnante....

Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

Les espaces libres devront être plantés et représenter 20% de la surface de la parcelle dont 15% au moins devront constituer une unité paysagère.

Une profondeur de 50 m sera respectée concernant le débroussaillage et son maintien obligatoire, aux abords de constructions, chantiers, travaux et installation de toute nature.

Article AUc – 14. Coefficient d'occupation du sol :

La surface constructible nette sur la zone est de 75 000m².

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

1. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :

- L'édification des clôtures qui doivent faire l'objet d'une déclaration conformément à L.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers selon l'article R.442-2 du code de l'urbanisme et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret du conseil d'Etat article L.442-2 du code de l'urbanisme.

2. Le permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. Toute construction nouvelle est interdite.

Un sous-secteur AI destiné à devenir un lotissement agricole concerne des espaces agricoles non bâtis qui pourront être ouverts à la construction.

Ce lotissement devra faire l'objet d'un Schéma d'Organisation servant de référence aux aménagements intéressant ce quartier de la Commune. Un règlement et cahier des charges seront établis lors de la création du lotissement pour définir les modalités d'utilisation et d'occupation liées à l'activité agricole.

La délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à sa desserte.

La zone A est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE A 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 ci-dessous sont interdites.

ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble du secteur de la zone A :

A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone et du territoire :

- a. Les travaux d'extension en une seule fois des logements existants jusqu'à concurrence de 30% sans dépasser 70 m², sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
- b. Les extensions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, y compris d'élevage.
- c. Les dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole sans porter atteinte au caractère du site,
- d. Les travaux ou aménagements, dans des bâtiments de caractère existants, permettant les activités "d'accueil à la ferme" définies de la manière suivante :

- i. Chambre d'hôtes : l'agrandissement d'un bâtiment existant affecté à l'hébergement touristique est autorisé dans la limite de 5 chambres et 20 m² par chambre,
- ii. Tables d'hôtes : l'agrandissement de la résidence principale est limité à 50 m² SHON,
- iii. Gîtes ruraux : la création de gîtes ruraux affectés à l'hébergement touristique est limité à 3 gîtes pour une surface maximale de 150 m² de SHON en annexe ou en extension de la maison d'habitation,
- iv. Ferme auberge : la création de ferme auberge est autorisée dans la limite de 50 m² de SHON,
- v. Goûter à la ferme : la création d'une structure goûter à la ferme est autorisée dans la limite de 50 m² de SHON,
- vi. Camping à la ferme 6 emplacements autorisés avec équipements sanitaires liés à l'exploitation.

e. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de fondation ainsi qu'à l'assainissement des constructions admises dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

f. En tout secteur, sont autorisés les travaux liés à la réalisation d'ouvrages, les constructions, les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et l'entretien des infrastructures ferroviaires et autoroutières ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leurs seront liés.

Le sous-secteur AI concerne et à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole* :

- Les constructions pour le logement des récoltes, du matériel,
- Les constructions pour la production sous abri,
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garage),
- Les installations classées par la protection de l'environnement, quel que soit le régime auxquels elles sont soumises, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Critères normatifs

En application des articles L. 311-1 et L. 31261 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale devra présenter des garanties de pérennité et de viabilité économique

Critères jurisprudentiels

En application de la jurisprudence des tribunaux.

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de la création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard des critères suivants :

- *caractéristiques de l'exploitation : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, types de culture,*
- *localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant,*
- *nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire.*

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE A 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains :

ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toute construction ou installation est soumise à l'application de l'Amendement Dupont - article L.111-1-4.

Toutes constructions et installations non soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 50m de part et d'autre de la limite d'emprise des autoroutes et voies express,
- 35m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 10m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. Dispositions générales

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé en A.

Sous-secteur AI :

Les constructions non jointives du secteur AI, construites sur une même propriété, doivent être éloignées les uns des autres d'une distance maximale de 10 mètres.

ARTICLE A 9 : Emprise au sol :

1- Les voies et les chemins d'accès :

Leurs dimensions formes et caractéristiques devront être adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 10 : Hauteur des constructions :

Pour toute construction autorisée dans le cadre de l'article A 1 -occupations et utilisations du sol admises -

Conditions de mesure :

- a) Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F).
- b) Hors des zones inondables, la hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
Dans les zones inondables, la hauteur est mesurée conformément au PPRI approuvé.
- c) La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- d) Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, etc, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- e) Dans la zone d'emprise des lignes EDF, la hauteur des constructions doit respecter les gabarits de sécurité fixés par Electricité De France.

Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder la hauteur à l'égout du toit du bâtiment d'habitation existant, sans

excéder 7 mètres au faîtage.

- b) Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments agricoles sans excéder 9m au faîtage du toit.
- c) Concernant le secteur AI, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser l'altimétrie de la ligne de crête au Nord de la zone qui sera déterminée dans le règlement du lotissement.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur :

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

1- Dispositions générales :

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol à édifier ou à modifier, ainsi que les clôtures et murs de soutènement, ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage environnant et aux perspectives paysagères.

2- Dispositions particulières :

- Les murs de soutènement :

Les murs de soutènement faisant office de mur de clôture à l'alignement des voies ou en limite séparatives, en fonction de la topographie du terrain, ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2 mètres surmontés d'un grillage ou dispositif à claire-voie de 1,50 mètres maximum.

- Les murs inférieurs à 2 mètres (coupe vue, coupe bruit, coupe vent, etc.) :

A l'intérieur de la parcelle, ils ne devront pas excéder une hauteur maximum de 2 mètres. Ils devront être situés à 1 mètre minimum des limites séparatives ou de l'alignement avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et le dit mur.

ARTICLE A 12 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 40% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers (plantations d'arbres).

ARTICLE A 13 : Espaces libres et plantations:

1- La végétation existante :

Les pinèdes et les chênaies seront conservées et protégées.

Les arbres isolés remarquables ou les arbres rois seront conservés.

Les alignements d'arbres en bord des voies communales seront préservés (amandiers, platanes...).

Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé par une essence identique ou similaire.

Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.

Toute forme de projet (édification de bâtiment, extension...) devra intégrer la végétation existante.

2- La végétation à planter :

Les plantations d'arbres dans les domaines et propriétés privées seront autorisées sous condition de préserver l'identité du domaine et en privilégiant des essences végétales locales : plantation d'arbres en alignement le long de la voie d'accès, arbres remarquables aux abords des bâtiments.

Les haies mono-spécifiques délimitant une parcelle seront interdites.

Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site. La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique présente sur les sites concernées : plantation d'essences locales indigènes.

ARTICLE Ap 14 : Espaces boisés classés, Espaces libres et plantations :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE A 15 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Sans objet.

ZONE Ac

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac :

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel économique de terres agricoles. Cette zone sera réservée en priorité à l'exploitation viticole, agricole, l'élevage, l'exploitation du sol et de la forêt. Un secteur indicé **Ac2** autorise la construction en partie sud de bâtiments nécessaire à l'exploitation viticole et agricole, notamment une cave et/ou des hangars. Une activité touristique restreinte (type centre équestre) en corrélation avec une exploitation agricole est autorisée.

Article Ac – 1. Conditions et utilisation du sol admises : Protection du cône de vue sur la crête depuis l'A9 qui induit la localisation des bâtiments agricoles notamment en partie basse du secteur.

Dans tous les secteurs,

Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole.

Les équipements d'utilité publique (station d'épuration)

En secteur Ac2 uniquement, les caves viticoles et les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la réalisation d'un centre équestre.

Un logement de fonction (maximum T3) uniquement sous la forme d'appartements compris dans le volume global de la construction existante.

Concernant le centre équestre : un lieu de restauration avec hébergement commun sera autorisé.

Article Ac – 2. Conditions et utilisation du sol interdites :

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment

En secteur Ac1, est interdite toute construction ou extension quelle qu'elle soit, y compris les hangars agricoles.

Article Ac – 3. Accès et voirie :

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du stationnement.

ACCES :

La largeur minimale de ce passage devra être obligatoirement de 6 mètres, voir plus si la circulation du public est envisagée

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération d'aménagement de façon à ne pas apporter la moindre gêne pour la circulation.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées cependant, si cela est indispensable, la longueur de la voie en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elle doit être aménagée de telle sorte que les véhicules de services (lutte contre les incendies, enlèvements d'ordures ménagères) puissent faire le demi-tour aisément.

Article Ac – 4. Desserte par les réseaux :

EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes dans le respect de prescriptions du règlement sanitaire départemental.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées : Pour la zone Ac2 : Assainissement non collectif pour les eaux usées domestiques. Obligation de traitement des eaux industrielles viticoles par l'exploitant dans le respect des prescriptions sanitaires départementales. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux Pluviales : Pour les secteurs desservis par le réseau d'assainissement pluvial collectif : obligation d'un dispositif autonome de récupération des eaux pluviales de toiture.

Pour les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement pluvial collectif : Soit conservation, soit infiltration à la parcelle.

Les chaussées drainantes seront favorisées.

Article Ac – 5. Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

Néanmoins, les caractéristiques du terrain doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article Ac – 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Non réglementé

Article Ac – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Article Ac– 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES.

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres

Article Ac – 9. Emprise au sol :

Sans objet 20% des espaces libres seront plantés ;

Article Ac – 10. Hauteur des constructions :

En secteur Ac2 :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes.

L'insertion des futurs bâtiments dans leur site d'accueil s'attachera à respecter au mieux à la topographie actuelle.

L'insertion paysagère se traduira par une recherche de volumétries adaptées, affirmant l'identité du lieu tout en respectant le panorama. Le projet proposé permettra de dégager le maximum d'espace extérieur tout en conservant une hauteur des bâtiments à l'échelle du bâti existant et du paysage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel

Article Ac – 11. Aspect extérieur :

Aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble de la zone, une série de mesures particulières sont prévues pour une parfaite insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain et naturel de la zone.

En tout secteur : l'utilisation de matériaux naturels (bois, pierres,...) pourra être privilégiée. De plus, une homogénéité et une identité architecturale seront recherchées dans tout macro lot.

a) Volumes:

Les constructions nouvelles auront des volumes simples avec des protections solaires éventuelles adaptées en fonction des façades. Les balcons en saillie ne sont autorisés qu'à partir du 1er étage et ne devront pas dépasser 1,5 m du nu de la façade.

b) Toitures: les toitures végétalisées sont autorisées. La rétention des eaux de pluies en toiture sera favorisée. Les égouts et chenaux de toiture en PVC sont interdits.

- o Les toitures-terrasses sont admises dans tous les secteurs. Elles ne comporteront aucun matériau réfléchissant visible. Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Les équipements disposés en toiture-terrasse (gainés - appareils de ventilation mécanique et de climatisation - machineries d'ascenseurs) devront être entièrement masqués par un habillage en maçonnerie ou en métal non réfléchissant.
- o Les toitures avec faîtage sont admises dans tous les secteurs. Le faîtage devra être parallèle aux courbes de niveau du terrain d'assiette.

c) Couleurs : Les façades des bâtiments recevront des couleurs de type « pierre locale » ou « sol naturel » Les couleurs vives ne sont pas autorisées..

Article Ac – 12. Stationnement :

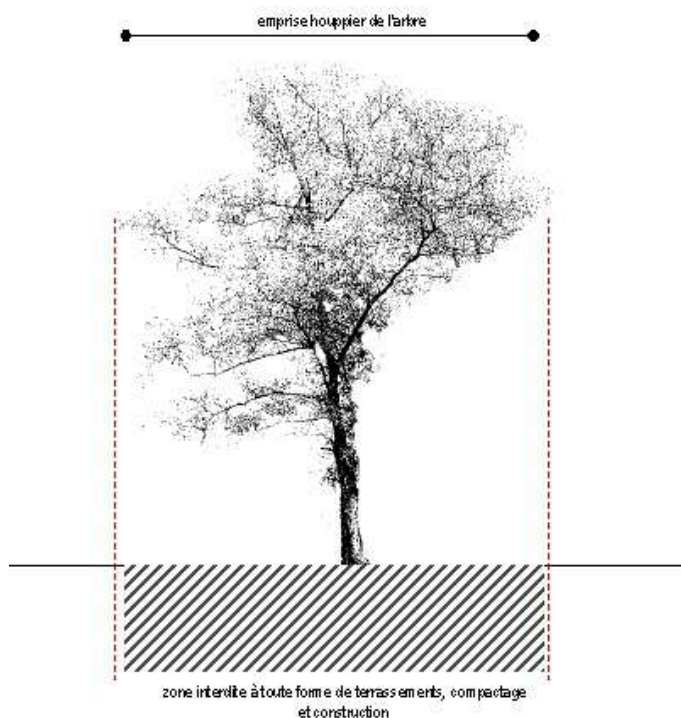
Les aires de parking de plus de 300 m² seront obligatoirement fractionnées. Le revêtement de la chaussée de toute place de stationnement devra être absorbant et d'une couleur permettant son intégration dans le paysage.

Article Ac – 13. Espaces libres et plantations :

Les espaces libres correspondent aux espaces non construits.

Les arbres de hautes tiges existants, **les lignes végétales remarquables et significatives** et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. Les haies de cupressacées (cyprès, tuyas,...) allergènes sont interdites. Seules les essences locales seront autorisées

Tout terrassement , compactage et construction à une distance équivalente au report de l'houpplier de l'arbre/conifère reporté au sol est interdit .



Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement minimum

Le choix des arbres à planter doit respecter le paysage environnant : choix d'essences locales, hauteur de végétation proche de la végétation environnante....

Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

Les espaces libres devront être plantés et représenter 20% de la surface de la parcelle dont 15% au moins devront constituer une unité paysagère.

Une profondeur de 50 m sera respectée concernant le débroussaillage et son maintien obligatoire, aux abords de constructions, chantiers, travaux et installation de toute nature.

Article Ac – 14. Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N :

Dans toutes les zones naturelles n'est pas autorisée la confortation des constructions existantes.

Seuls les bâtis avec un indice sont autorisées à conforter et améliorer leur état sous condition définies ci-après. La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient changées est autorisée.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à assurer :

- la sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystèmes ;
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

Elle est composée de plusieurs sous-secteurs :

- Na : correspond au terrain de camping existant
- Nb : destiné à l'accueil de nouvelles activités économiques et touristiques en relation avec des bâtiments existants,
- Nd : destiné à l'accueil d'équipements liés à la présence du cimetière animalier et d'un logement de gardiennage,
- Ns : lié à l'activité exclusive de l'aire de service du projet d'autoroute A75 et de l'aire de service A9

La zone N est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE N 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

Les décharges ;
Les résidences ;
Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article N-2 ci-dessous.

ARTICLE N 2 : Occupations ou utilisations du sol admises :

L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la mesure où elle ne dépasse pas 40m² de SHOB en une seule fois et où elle ne conduit pas à créer de logements supplémentaires ;

Les équipements d'utilité publique ;

- Soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie) ;
- Soit nécessaires à l'accessibilité du site.

En tout secteur, sont autorisés les travaux liés à la réalisation d'ouvrages, les constructions, les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et l'entretien des infrastructures ferroviaires et autoroutières ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur seront liés.

Dans le secteur Na :

Tout aménagement devra être conforme au PPRI.

Dans le secteur Nb : Ce secteur concerne des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole et qui pourront soit changer de destination ou bénéficier d'une extension dans le cadre d'une activité touristique pour une surface maximale de 200 m² de SHON en annexe ou en extension de

bâtiments existants.

Les équipements techniques et bâtiments liés et nécessaires à la nouvelle activité économique devront assurer la sauvegarde de l'environnement et du paysage.

La création de piscines est autorisée.

La délivrance des autorisations de bâtir est subordonnée à la réalisation des réseaux d'eau potable et d'électricité et des accès nécessaires à sa desserte.

Dans le secteur Nc : les installations et équipements strictement liés aux activités du cimetière animalier.

La construction d'un logement de gardiennage est autorisée dans la limite de 50m² SHON.

Dans le secteur Ns :

Dans le secteur Ns, sont autorisés les constructions, les installations, les équipements d'utilité publique d'infrastructure, et les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien des aires de service de l'autoroute A75 et A9, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et les équipements spécifiques pour le traitement des eaux usées qui leur sont liés.

Les équipements d'utilité publique d'infrastructure et les ouvrages techniques et bâtiments qui sont nécessaires au fonctionnement et la mise en place de l'aire de service de l'A75.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE N 3 : Accès et voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes départementales désignées sur les plans.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de service public.

ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux :

Non réglementé en N

Concernant le sous-secteur Nb :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable ; à défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise après autorisation de l'autorité sanitaire compétente conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départementale (articles 10,11 et 15).

2 - Assainissement, eaux usées :

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur les dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareil équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement, eau pluviale :

Les eaux pluviales provenant d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution, Eclairage public :

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toute construction ou installation est soumise à l'application de l'Amendement Dupont - article L.111-1-4.

La commune est concernée par le passage de :

- une voie autoroutière A.9,
- deux voies routières R.N. 9 et R.D.18.

Toutes constructions et installations non soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 50m de part et d'autre de la limite d'emprise des autoroutes et voies express,
- 35m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 10m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriété liées par un acte authentique :

Sans objet

ARTICLE N 9 : Emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : Hauteur des constructions :

Pour toute construction autorisée dans le cadre de l'article N 1 -occupations et utilisations du sol admises -

Conditions de mesure :

- f) Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F).
- g) Hors des zones inondables, la hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
Dans les zones inondables, la hauteur est mesurée conformément au PPRI approuvé.
- h) La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- i) Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, etc, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- j) Dans la zone d'emprise des lignes EDF, la hauteur des constructions doit respecter les gabarits de sécurité fixés par Electricité De France.

Hauteur absolue

- d) La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder la hauteur à l'égout du toit du bâtiment d'habitation existant, sans excéder 7 mètres au faîtage.

- e) Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments agricoles sans excéder 9m au faîte du toit.

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage environnant.

ARTICLE N 12 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 20% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers.

ARTICLE N 13 : Espaces boisés classés, Espaces libres et plantations :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.

Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé.

Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.

2 - Espaces libres et plantations :

Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site. La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique présente sur les sites concernées : plantation d'essences locales indigènes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ZONE N

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nz :

La zone Nz correspond aux espaces boisés classés et la ZNIEFF « Grand Bois » sur la ZAC de Castelfort. Tout projet d'urbanisation dans ce secteur est proscrit.

La zone Nz1 a vocation à rester naturelle. Elle couvre une surface d'environ 10hectares. **Ce secteur est spécifique à la ZAC de Castelfort :**

Article Nz1– 1. Conditions et utilisation du sol admises :

Les équipements d'utilité publique (forage...).

Tout équipement léger d'animation et de loisirs, de plein air (bassins, plans d'eau, plaine de jeux, parcours de santé....)

Article Nz1 – 2. Conditions et utilisation du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas expressément visées à l'article 1 précédent.

Article Nz1– 3. Accès et voirie :

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du stationnement.

ACCES

La largeur minimale de ce passage devra être obligatoirement de 6 mètres, voir plus si la circulation du public est envisagée

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération d'aménagement de façon à ne pas apporter la moindre gêne pour la circulation.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées cependant, si cela est indispensable, la longueur de la voie en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elle doit être aménagée de telle sorte que les véhicules de services (lutte contre les incendies, enlèvements d'ordures ménagères) puissent faire le demi-tour aisément.

Article Nz1 – 4. Desserte par les réseaux :

EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes dans le respect de prescriptions du règlement sanitaire départemental.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Pour les sites aménagés à moins de 100 m linéaires d'un réseau de collecte des eaux usées : Obligation de raccordement au réseau d'assainissement de type collectif.

Pour les sites aménagés à plus de 100 m linéaires d'un réseau de collecte des eaux usées : Autorisation d'un dispositif autonome d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux Pluviales : Infiltrations à la parcelle.

Article Nz1– 5. Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

Article Nz1 – 6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Non réglementé.

Article Nz1 – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

Article Nz1 – 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Non réglementé.

Article Nz1 – 9. Emprise au sol :

Non réglementé.