

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LABEGUDE
REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du

- 1 JUIL. 2005



Le Maire



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L123.1 et R123.16 conformément aux dispositions de l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Labégude. Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°) A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment :

- les articles L 111.9, L 111.10, L 421.3 (alinéa 3 & 4), L 421.4, R 111.2 R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L 111.1.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de dix ans suivant l'autorisation dudit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

2°) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

3°) Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par les arrêtés du 23 février 1983 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustiques à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de zonage du plan local d'urbanisme.

4)° Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Article 3 - Division du territoire en zones

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU font apparaître quatre grandes types de zones :

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
 - la zone UA
 - la zone UB
 - la zone UI
- **Les zones à urbaniser**, qui comprennent les secteurs à caractère naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - la zone AU
- **Les zones naturelles et forestières**, qui rassemblent les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels :
 - la zone N

Article 4 - Adaptations mineures

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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 des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols

Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, un mois après réception du document approuvé en préfecture.

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422.1 à L 422.5.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L 421.1 et R 421.1).

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du Code Minier (modifié par la loi 70.1 du 2 janvier 1970).

Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de cent mètres carrés et plus de deux mètres de dénivelé).

Toute demande concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion du projet dans son environnement sonore (conformément à l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2002 réglementant les bruits de voisinage en Ardèche).

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

Les accès doivent

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

ZONE UA

Cette zone correspond aux quartiers anciens de Labégude, distribués de part et d'autre de la Route Nationale 102.

Il s'agit du « village-rue », où les bâtiments et les commerces sont alignés en ordre continu le long du domaine public.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par un risque d'inondation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- agricole
- industriel

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Article UA 2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur ou nécessaires au bon fonctionnement urbain de la commune.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce.

Les constructions artisanales et d'entrepôt commercial si elles n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage et l'environnement immédiat.

Les parcs d'attraction, les aires de jeux ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

En secteur inondable :

En zone inondable :

Toute demande de construction située en zone d'aléa fort et moyen devra recevoir une réponse défavorable.

Si elle est située en zone d'aléa faible, elle devra soit faire l'objet d'un refus, soit être assortie de prescriptions définies dans la doctrine départementale « urbanisation et inondation crues torrentielles » annexée au présent document d'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 -- Accès et voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les accès sont interdits sur la RN 102 en raison de son statut de déviation, en dehors des points d'échanges aménagés.

Article UA 4 -- Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UA 6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les maisons existantes. Toutefois, cet alignement peut être réalisé par un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,5 mètres, auquel cas, la construction pourra être réalisée en retrait.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.

Article UA 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatrices

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 -- Hauteur

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes est refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UA 11 -- Aspect extérieur

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie ou moellons enduits.

Article UA 12 -- Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article UA 13 -- Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UA 14 -- Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.



ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone à vocation résidentielle s'étale de part et d'autre de l'ancienne RN 102, à l'est vers la rivière Ardèche et à l'ouest vers le massif boisé.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par un risque d'inondation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- agricole
- industriel

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Article UB 2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur ou nécessaires au bon fonctionnement urbain de la commune.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les constructions artisanales et d'entrepôt commercial si elles n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage et l'environnement immédiat.

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel et des installations classées existantes à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service, de commerce ou d'artisanat compatibles avec la vocation de la zone.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

En zone inondable :

Toute demande de construction située en zone d'aléa fort et moyen devra recevoir une réponse défavorable.

Si elle est située en zone d'aléa faible, elle devra soit faire l'objet d'un refus, soit être assortie de prescriptions définies dans la doctrine départementale « urbanisation et inondation crues torrentielles » annexée au présent document d'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 -- Accès et voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les accès sont interdits sur la RN 102 en raison de son statut de déviation, en dehors des points d'échanges aménagés.

Article UB 4 -- Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En

Article UB 5 -- Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article UB 6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées au minimum à :
- 15 m au moins de l'axe de la déviation de la RN 102.

Toute construction doit être implantée, soit en limite du domaine public, soit à trois mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.

Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

«Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics».

Article UB 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatrices

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à trois mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes qui peuvent être implantées en limite de parcelles ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Article UB 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 -- Hauteur

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes est refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UB 11 -- Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En particulier les couleurs des enduits et des toitures doivent être proches des couleurs des bâtiments voisins.

Article UB 12 -- Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UB 13 -- Espaces libres et plantations

Le défrichement est imposé préalablement à l'autorisation de construire. Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences locales pour quatre emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UB 14 -- Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE UI

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités industrielles, dans laquelle les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UI correspond à la zone d'activité de la verrerie BSN.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UI 1 -- Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions :

- à usage agricole.
- à usage d'habitat non lié à l'activité du secteur.
- à usage commercial

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public.

Article UI 2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les constructions à usage d'habitat sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement normal des activités de la zone.

Les constructions à usage de bureaux sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone.

Les installations classées, sous condition de l'obtention de l'autorisation délivrée au titre de la législation sur les installations classées.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article UI 3 -- Accès et voirie**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les accès sont interdits sur la RN 102 en raison de son statut de déviation, en dehors des points d'échanges aménagés.

Article UI 4 -- Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Article UI 5 -- Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article UI 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatrices

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatrices.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de deux mètres.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Article UI 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UI 9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article UI 10 -- Hauteur

Non réglementé.

Article UI 11 -- Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UI 12 -- Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Article UI 13 -- Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UI 14 -- Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »



ZONE AU

Les zones AU représentent les zones d'extension de l'urbanisation à court terme et les zones résiduelles à densifier (« les dents creuses »).

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones AU ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter.

Les constructions sont admises soit lorsque la zone est suffisamment équipée, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

On distingue un sous secteur AUa, situé au quartier de la Gare (au dessus du giratoire central). Cette zone correspond à un espace de «délai» de la déviation de la RN 102 et pourra être aménagée sous forme de petite zone d'activité artisanale ou commerciale.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par un risque d'inondation.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- agricole
- industriel

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Article AU-2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis par le PADD (orientations particulières).

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur ou nécessaires au bon fonctionnement urbain de la commune.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal, industriel ou commercial à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

En zone AUa :

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service, de commerce ou d'artisanat compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce et d'entrepôt commercial compatibles avec la vocation de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone inondable :

Toute demande de construction située en zone d'aléa fort et moyen devra recevoir une réponse défavorable.

Si elle est située en zone d'aléa faible, elle devra soit faire l'objet d'un refus, soit être assortie de prescriptions définies dans la doctrine départementale « urbanisation et inondation crues torrentielles » annexée au présent document d'urbanisme.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-3 -- Accès et voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les accès sont interdits sur la RN 102 en raison de son statut de déviation, en dehors des points d'échanges aménagés.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Toute demande d'installation d'un assainissement autonome doit respecter la réglementation en vigueur, mais également les règles de l'art (normes, notamment la DTU 64-1).

La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article AU-5 -- Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article AU-6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 15 m au moins de l'axe de la déviation de la RN 102.

Toute construction doit être implantée, soit en limite du domaine public, soit à trois mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.

Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AU-7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à trois mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes qui peuvent être implantées en limite de parcelle ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AU-8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AU-9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU-10 -- Hauteur

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes est refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article AU-11 -- Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En particulier les couleurs des enduits et des toitures doivent être proches des couleurs des bâtiments voisins.

Article AU-12 -- Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article AU-13 -- Espaces libres et plantations

Non réglement

ZONE AUF

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. Les voies et réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

On recense quatre zones AUF, qui se présentent comme les futures zones à vocation résidentielle de Labégude.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées dans l'article AUF2.

Article AUF-2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur ou nécessaires au bon fonctionnement urbain de la commune.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les constructions et aménagements de la voirie et des réseaux sous réserve d'être destinés à la viabilisation de la zone.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-3 -- Accès et voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Article AUF-4 -- Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif public.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article AUF-5 -- Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AUF-6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article AUF-7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article AUF-8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AUF-9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUF-10 -- Hauteur

Non réglementé.

Article AUF-11 -- Aspect extérieur

Non réglementé.

Article AUF-12 -- Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article AUF-13 -- Espaces libres et plantations

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »



ZONE N

Il s'agit des zones naturelles, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

On distingue :

- Un secteur Nh, où les constructions et les réhabilitations seront autorisés.
- Un secteur NI, correspondant aux espaces de loisirs de la commune

Nota :

- Certains secteurs de cette zone sont concernés par un risque d'inondation.
- Un secteur est concerné par un risque de mouvement de terrain

Section 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'artisanat
- de bureaux
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la zone Nh, les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Pour le secteur concerné par le risque de mouvement de terrain, toute demande de nouvelle construction ou d'extension d'un bâtiment existant devra recevoir une réponse défavorable.

Article N 2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitat en zone Nh, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt architectural du hameau de Chalancon.

La restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants avec et sans changement de destination.

Les constructions à usage d'annexes ou de piscines sous réserve d'être liées aux bâtiments existants.

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités présentes sur la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

Dans le secteur NI :

Les constructions à usage d'équipement collectif liées et nécessaires à l'exercice des activités pratiquées dans la zone et sous réserve qu'elles ne compromettent pas la vocation de celle-ci.

Les aires de jeux et de sports, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

En zone inondable :

Toute demande de construction située en zone d'aléa fort et moyen devra recevoir une réponse défavorable (sauf pour les installations techniques nécessitant d'être immergées).

Si elle est située en zone d'aléa faible, elle devra soit faire l'objet d'un refus, soit être assortie de prescriptions définies dans la doctrine départementale « urbanisation et inondation crues torrentielles » annexée au présent document d'urbanisme.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence de réseau public, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (DDASS).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Toute demande d'installation d'un assainissement autonome doit respecter la réglementation en vigueur, mais également les règles de l'art (normes, notamment la DTU 64-1).

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Article N 5 -- Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article N 6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 15 m au moins de l'axe de la déviation de la RN 102.

Toute construction doit être implantée, soit en limite du domaine public, soit à trois mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.

Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à trois mètres.

Article N 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 -- Emprise au sol

En zone Nh, L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 150 m² de SHON (surface hors œuvre nette).

Article N 10 -- Hauteur

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes est refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article N 11 -- Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels.

Pour la zone Nh :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du hameau de Chalancon.

Volume de la construction :

Les constructions devront s'insérer dans le tissu urbain existant et être traitées en harmonie avec le bâti traditionnel avoisinant.