COMMUNE DE LUSSAS
Département de l'Ardèche

Reçu à la Sous-Préfecture
de LARGENTIÈRE
11 JAN. 2011

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. RÈGLEMENT

Dossier approuvé le : 20/12/2010

COMMUNE DE LUSSAS
Hôtel de Ville
Le village
07200 LUSSAS

EI2A
33, routes de chevennes
74960 CRAN-GEVRIER
T : 04-50-52-81-43
ei2a.info@ei2a.fr

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....3

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....12

Zone UA.....13
Zone UB.....19
Zone UC,.....25
Zone UD.....31
Zone Uac.....37
Zone UL, ULs.....42

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 47

Zone AUf.....48
Zone AUo.....50

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 57

Zone A.....58

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....63

Zone N.....64

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lussas (Ardèche).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme («Règlement national d'Urbanisme»), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe «tableau et plan des servitudes d'utilité publique»,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1 992 dite «Loi sur l'eau» et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la police des installations classées, issue de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, est codifiée aux articles L.511-1 du Code de l'environnement. Elle est complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses fois modifiées.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître.

Il s'agit des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

a. Les zones urbaines dites «zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites «zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c. Les zones agricoles dites «zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d. Les zones naturelles et forestières dites «zones N»

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les Espaces Boisés non classés

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Patrimoine archéologique

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : «Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie» (Direction Régionale des Affaires Culturelles, 6, quai St-Vincent 69001 LYON – Tel : 04-72-00-44-00).

«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.» (Article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive)

Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence.

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

- toute construction y est interdite

- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme

- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :

  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale, ou le nombre de niveaux maximum admis entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux «deux roues») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins

- Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Dépendances :

Construction détachée ou non et accessoire à la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscines...).

Bâtiment traditionnel :

Ancien bâtiment à usage d'habitation et agricole. Les murs porteurs sont constitués de pierre locale. Leurs toitures à 2 pentes sont à l'origine en tuiles. La façade principale est celle qui comporte le plus d'ouvertures. Ils correspondent aux bâtiments traditionnels du vivarais, maisons agricoles notamment.

Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport exprimant la surface occupée au sol par une construction par rapport à la surface de son terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation des Sols (Article R.112-1 du Code de l'Urbanisme)

«C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain».

Surface Hors Œuvre Brute (Art R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface Hors Œuvre Nette (Art R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

« La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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 7 - INSTALLATIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENT

Les installations travaux et aménagements, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager sont listés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PERMIS DE DEMOLIR

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée à l'intérieur du périmètre suivant du secteur bâti délimité par le P.L.U. en application du 7°de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

ARTICLE 10 : CLOTURES

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ne peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu, sauf si celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Néanmoins, l'édification de clôture est subordonnée à une déclaration préalable, comme le stipule la délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2009 ; à ce titre, l'autorité compétente peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

ARTICLE 11: DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS GROUPE (OU VALANT DIVISION)

Conformément à la possibilité offerte par l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, en cas de permis groupé ou valant division, les règles édictées par le PLU seront appréciées au regard de chacune des propriétés et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement
Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation
- 2 emplacements par logement hors garage + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées.
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface hors oeuvre nette en cas d'extension.

Pour les constructions à usage de commerce non alimentaire et d'artisanat
- 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m2 de surface hors oeuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de commerce alimentaire
- 3 places de stationnement par tranche complète de 20 m2 de surface hors oeuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration
- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m2 de surface hors oeuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m2 de surface hors oeuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier
- 1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

Pour les constructions à usage d'enseignement
- 1 place de stationnement par classe pour de l'enseignement du premier degré,

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus aux Articles 12 de chaque zone, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :
- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires,
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat,

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques. Le pétitionnaire pourra néanmoins être soumis aux dispositions prévues à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (alinéas 3, 4, 5).

Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

IMPORTANT

Risque d'inondation – zone inondable :

La rivière de l'Auzon et les ruisseaux du Champagnac, Grand-Pré, du village et Matraniade présentent un caractère torrentiel lors des fortes précipitations. Cette zone présente des risques d'inondation des terrains. Elle est matérialisée sur le plan du PLU (document graphique) par un tramé spécifique.

La zone inondable de l'Auzon a été dessinée en fonction des relevés de « laisse de crue » de la crue de 1995.

Dans ce secteur, toutes les constructions sont interdites.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES

UA, UB, UC, UD, UL, ULs, Uac

ZONE UA

Elle correspond au chef-lieu de la commune où se regroupent les éléments essentiels de centralité : habitat, commerces, services. Cette zone regroupe aussi les hameaux de EYRIAC et de RIEUX qui développent les mêmes typologies urbaines que le chef-lieu.
Les constructions sont implantées à l'alignement de l'espace public et se caractérisent par une architecture traditionnelle, bâtie en R+2+C en règle générale et en ordre continu. Les constructions nouvelles ou reconstructions doivent respecter l'harmonie générale du hameau.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie,
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire,
- Les constructions à vocation agricoles

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, de prolongement de l'activité agricole (surfaces de vente ou chais...) et les installations classées sous réserve :
- qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage ;
- qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;

Les constructions devront respecter le recul non constructible lié au caractère torrentiel du ruisseau du village.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIES

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gènes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,

- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un *pré-traitement*.

Réseaux divers

Les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. En cas d'impossibilité technique, un mur ou muret doit pouvoir réaliser cet alignement.
Les annexes des constructions principales pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 3 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies, existantes ou à créer ; et seront implantées sur la limite séparative déjà bâtie quand celle-ci existe.
Pour les constructions disposant de toitures terrasses, les étages construits au dessus de 6,80 m de hauteur, présenteront un recul de 3 m par rapport aux limites latérales.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non réglementée.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL
Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être au plus égale à la hauteur du premier l'immeuble voisin le plus haut sans excéder 10 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.
Dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 9,0 m maximum.

La hauteur des constructions à usage d'équipement public est limitée à 12m à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et en être une expression contemporaine.

Les couleurs
Les couleurs vives ainsi que les couleurs brillantes sont interdites. Les couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (murs, volets, fenêtres, portes, portails, toits, clôtures) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les balcons, terrasses et vérandas
Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et véranda devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture du bâtiment, notamment pour ce qui est des couleurs et des matériaux employés.
Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à clair voie. L'ensemble étant limité à 2 m de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale non uniforme.

Les matériaux

Les matériaux d'imitation et de placages sont interdits.
Les matériaux de bardage métalliques sont interdits.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales du présent PLU.

ARTICLE UA 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.
Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.
Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc...). Les espaces verts devront représenter 15% au minimum de la surface totale du lotissement et devront participer au projet global.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UB

Elle correspond aux zones urbaines du chef-lieu de la commune de densité plus faible que le centre historique. Dans ce secteur se regroupent les éléments essentiels de centralité : habitat, équipements publics, commerces, services.

Les constructions sont implantées soit à l'alignement de l'espace public .soit en recul, et se caractérisent par une architecture traditionnelle, bâtie en R+2+C maximum. Les constructions nouvelles ou reconstructions doivent respecter l'harmonie générale du village.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie,
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire,
- Les constructions à vocation agricole

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, de prolongement de l'activité agricole (surfaces de vente ou chais...) et les installations classées sous réserve :
- qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage ;
- qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gènes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,

- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Réseaux divers

Les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICCLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite extérieure de la bande roulante de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limites séparatives, elles seront implantées sur la limite séparative déjà bâtie si celle-ci existe déjà, sur n'importe quelle limite dans les autres cas ;
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparative

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

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de bâtiment au sol. Le sous-sol d'une construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol. Sont exclues de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain ou d'unité foncière.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins sans excéder 8 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

Dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 7,0 m maximum.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.
L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et en être une expression contemporaine.

Les couleurs

Les couleurs vives ainsi que les couleurs brillantes sont interdites. Les couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (murs, volets, fenêtres, portes, portails, toits, clôtures) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et véranda devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture du bâtiment, notamment pour ce qui est des couleurs et des matériaux employés.
Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à clair voie. L'ensemble étant limité à 2 m de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale non uniforme.
Sur les limites repérées au plan, les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles déjà existantes pour assurer une continuité urbaine de type traditionnelle.

Les matériaux

Les matériaux d'imitation et de placages sont interdits.
Les matériaux de bardage métallique sont interdits.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales du présent PLU.

ARTICLE UB 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

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

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc...). Les espaces verts devront représenter 15% au minimum de la surface totale du lotissement et devront participer au projet global.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UC

Elle correspond à des **zones urbaines de densité moyenne, situées dans la continuité du chef-lieu de la commune au Sud, et des hameaux de Eyriac et de Rieux sur la bordure du plateau des Gras,** où se regroupe essentiellement de l'habitat individuel.
Les constructions sont implantées en recul de l'emprise publique, et sont bâties en *R+1+combles,* maximum.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt,
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire,
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- Les constructions à vocation agricole

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de prolongement de l'activité agricole (surfaces de vente ou chais...) et les installations classées sous réserve :
- qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage ;
- qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;

Les constructions devront respecter le recul lié au caractère torrentiel du ruisseau du village.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIES

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gènes à la circulation qui doit être privilégié.
Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,

- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICCLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres de la limite des voies publiques existantes (limite extérieure de la bande roulante), à modifier ou à créer.

Les constructions en bordure des routes départementales 224 et 259 doivent être édifiées avec un recul minimum de 12,5 mètres par rapport à l'axe de la voie

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limites séparatives, elles seront implantées sur la limite séparative déjà bâtie si celle-ci existe déjà, sur n'importe quelle limite dans les autres cas ;
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparative

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

Non réglementée.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de bâtiment au sol. Le sous-sol d'une construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol. Sont exclues de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 8 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain avant travaux au droit du domaine public.

Dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 7,0 m maximum.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, peuvent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et peuvent en être une expression contemporaine.

Les couleurs

Les couleurs vives ainsi que les couleurs brillantes sont interdites. Les couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (murs, volets, fenêtres, portes, portails, toits, clôtures) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et véranda devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture du bâtiment, notamment pour ce qui est des couleurs et des matériaux employés.

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité.
En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

La clôture permet, quant le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à clair voie. L'ensemble étant limité à 2 m de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale non uniforme. Tout autre type de clôture est interdit.

La clôture sera implantée au minimum à 2,5 mètres de l'extérieur de la bande roulante des voies et emprises publiques quand la largeur de l'emprise publique est inférieure ou égale à 7 mètres.

Les matériaux

Les matériaux d'imitation et de placages sont interdits.
Les matériaux de bardages métalliques sont interdits.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales du présent PLU.

ARTICLE UC 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

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

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc...).
Les espaces verts devront représenter 20% au minimum de la surface totale du lotissement et devront participer au projet global.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles existantes non enterrées situées dans les cours, les jardins, seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant et non résineux. Elles seront interdites pour toute nouvelle construction.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UD

Il s'agit d'une zone urbaine de hameaux constitués à vocation d'habitat résidentiel

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt
- Les constructions de commerce d'une surface supérieure à 250 m2 de surface de vente,
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire,
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activité artisanales, agricoles, et les installations classées sous réserve :
- qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage ;
- qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gènes à la circulation qui doit être privilégié.
Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,

- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publique, soit avec un recul minimum de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
Les constructions en bordure des routes départementales 224, 324 et 259 doivent être édifiées avec un recul minimum de 12,5 mètres par rapport à l'axe de la voie

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de H/2 avec un minimum de 3 m

ARTICLE UD 8 : MEME PROPRIETE — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE

Non réglementé

ARTICLE UD 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins sans excéder 8 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

Dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 7,0 m maximum.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes

Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements, affouillement, destruction des terrasses *(faysses)* et surélévations de terrain, sauf justifications.

Aussi -
Les constructions doivent s'inscrire dans la continuité des terrasses *(fayssas)* existantes. L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale sans pour autant interdire l'architecture contemporaine novatrice.
Les bardages en matière plastique, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

Les murs de soutènement et les murs de clôtures seront soit réalisés en pierre locale, soit enduit.

Les dépendances
Les dépendances seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les couleurs
Les couleurs vives ainsi que les couleurs brillantes sont interdites. Les couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (murs, volets, fenêtres, portes, portails, toits, clôtures) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures
Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à clair voie. L'ensemble étant limité à 2m de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale non uniforme.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales du présent PLU.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasses, végétation existante...).

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

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc...). Leur surface sera de 20% sur des opérations réalisées sur une surface inférieure à 1 hectare et ils devront participer au projet global du site.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ZONE Uac

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activité.

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

ARTICLE Uac 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, d'industrie
- Les constructions de commerce d'une surface supérieure à 250 m2 de surface de vente,
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire,
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- Les constructions agricoles

ARTICLE Uac 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activité artisanales, et les installations classées sous réserve :
- qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage ;
- qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant;

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités présentes dans la zone.
Les constructions devront respecter le recul lié au caractère torrentiel du ruisseau du village.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uac 3 : ACCES ET VOIRIES

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gènes à la circulation qui doit être privilégié.
Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE Uac 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,

- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Uac 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publique, soit avec un recul minimum de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE Uac 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de H/2 avec un minimum de 3 m

ARTICLE Uac 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uac 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uac 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE Uac 11 : ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes

Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements, affouillement, destruction des terrasses *(fayssas)* et surélévations de terrain, sauf justifications.

Les bardages en matière plastique, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

Les murs de soutènement et les murs de clôtures seront soit réalisés en pierre locale, soit enduit.

Les dépendances
Les dépendances seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les couleurs
Les couleurs vives ainsi que les couleurs brillantes sont interdites. Les couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (murs, volets, fenêtres, portes, portails, toits, clôtures) devront s'harmoniser avec le bâti existant. Les matériaux destinés à être enduits non enduits sont interdits.

Les clôtures
Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité.

En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

ARTICLE Uac 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales du présent PLU.

ARTICLE Uac 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasses, végétation existante...).

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uac 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ZONE UL

Il s'agit d'une zone vocation touristique et de loisirs située à proximité de secteurs agricoles et naturels.

En zone UL, il existe une zone ULs relative au terrain de sports communal (stade), aux zones de loisirs sur des terrains municipaux, ainsi qu'aux équipements scolaires.

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article 2
- Les dépôts de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements de sol, les carrières;
- Toute installation ou construction susceptible d'engendrer une obligation d'équipement pour la Commune.
- Toute construction ou installation située dans le périmètre de la zone inondable de l'Auzon telle que repérée au plan de zonage.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UL :

- Les terrains de camping et de caravaning et leurs équipements collectifs à usage sanitaire, de commerce, de loisirs, de sport et d'accueil ;
- Les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation des zones de loisirs, les constructions à usage d'accueil touristique et leurs équipements d'accompagnement.
- Les installations techniques de service public
- L'aménagement de gîtes ruraux dans des constructions existantes ;
- La restauration et l'aménagement des constructions dans les volumes existants ;
- L'extension des constructions existantes, sous réserve :

... que la construction ait, avant agrandissement, une surface au sol au moins égale à 40 m²,

... que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 200 m² après extension.

En zone ULs :

- Les installations et équipements publics

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gènes à la circulation qui doit être privilégié.
Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.
L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.
En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 m de la limite de la voirie ou emprise publique.

Des adaptations peuvent être envisagées pour les aménagements des constructions existantes et leurs extensions, sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voie.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4m des limites séparatives.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est limitée à 7 m.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes

Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements, affouillement, destruction des terrasses *(faysses)* et surélévations de terrain, sauf justifications.

Les couleurs

Les couleurs vives ainsi que les couleurs brillantes sont interdites. Les couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (murs, volets, fenêtres, portes, portails, toits, clôtures) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.
Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales du présent PLU.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le milieu naturel doit être préservé, aussi les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISEES

ZONES
AUf
AUo

ZONE AUf

Les zones AUf sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme. Il s'agit d'un secteur à l'Ouest du hameau d'Eyriac qui sera urbanisé à plus long terme vers de l'habitat.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones AUf ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones AUf ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.
- la révision du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUf 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les autres constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article AUf 2.

ARTICLE AUf 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sous réserve de ne pas empêcher le développement futur de la zone :

. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

. Les affouillements et exhaussements de sol visés aux articles R. 421-19 et R.421-23 du code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
Les constructions devront respecter le recul lié au caractère torrentiel du ruisseau du village.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUf 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AUf 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AUf 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUf 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

ARTICLE AUf 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m d'une des limites séparatives.

ARTICLE AUf 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE AUf 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUf 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUf 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE AUf 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUf 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Sans Objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUf 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE AUo

Intitulé (chapeau de zone) :

La zone AUo est une zone insuffisamment équipée. Les constructions y sont autorisées sous réserve de la desserte par les réseaux.
L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone AUo comprend

- Trois secteurs AUoa situés en périphérie immédiate du centre-bourg ou du hameau des Rieux, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et d'équipements de façon dense et parfois des logements sociaux, notamment dans le centre-bourg.
- Un secteur Auoal situé en connexion avec le centre bourg, il est destiné à recevoir le pôle documentaire ainsi que les équipements annexes s'y rattachant.
- Un secteur AUoa2 situé en connexion avec le centre bourg, il est notamment destiné à recevoir de l'habitat et/ou des activités de commerces et services.
- Les secteurs AUoc situés dans les hameaux et écarts, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation de façon moins dense.

SECTION /-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
ARTICLE AUO 1 -- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'artisanat,
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire,
- Les constructions à vocation agricoles,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Les constructions à usage hébergement hôtelier et commerce en zone AUoc,

La zone AUoal est réservée au pôle documentaire et peut accueillir industries et activités artisanales liées à ce dernier.

ARTICLE AUO2 -- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :
En zone AUoa, les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble et de la réalisation d'une voirie suffisante pour accueillir un trafic supplémentaire (élargissement).
Cette exigence d'Opération d'Aménagement d'Ensemble ne s'applique pas au sous secteur AUoal.
En zone Auoa2, les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique sur chacune des deux phases A et B définies dans l'OAP, celles-ci pouvant être réalisées indépendamment l'une de l'autre. La prescription relative à la réalisation d'une voirie suffisante pour accueillir un trafic supplémentaire (élargissement) ne s'applique pas au sous-secteur AUoa2.
En zone AUoc, les constructions ne pourront se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics : le renforcement de l'électricité, l'arrivée de l'eau potable et de l'assainissement des eaux pluviales sur la zone AUoc d'Eyriac, le renforcement de la voirie et de l'eau potable dans la zone AUoc de Lauzias-Fiougier.

Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L.123-1-16° DU Code de l'urbanisme, 65% des nouveaux logements crées devront être des logements sociaux.

Cette servitude ne s'applique pas au sous-secteur AUoa1.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entrainent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation etc...).
- Les dépendances (garages, piscine...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 60m2 d'emprise au sol et 4m de hauteur à l'égout du toit, et qu'il n'y en ait pas plus de deux au total.
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitat, hébergement hôtelier, commerce et activités de services en zone AUoa et AUoa2.
- Les constructions à usage d'habitat en zone AUoc.
- Les équipements et constructions nécessaires à la création et au fonctionnement du pôle documentaire en sous-secteur AUoa1.

Les constructions devront en outre respecter le recul lié au caractère torrentiel du ruisseau du village.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions. Cette prescription ne s'applique pas au sous-secteur AUoa2.

Les voies nouvelles en impasse devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (Cyclable, piéton).

Cet article ne s'applique pas au secteur AU0a1.

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gènes à la circulation qui doit être privilégié.
Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE AUo 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.
En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,

- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE AUo 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE AUo 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

-en zone AUoa : A l'alignement des voies ou avec un retrait maximum de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

-en sous-secteur AUoa1 : A l'alignement des voies actuelles ou futures ou avec un retrait maximum de 5 m des voies actuelles ou futures (publiques ou privées) et emprises publiques.

- en sous-secteur AUoa2 : A l'alignement des voies actuelles ou futures ou avec un retrait minimum de 3 m des voies actuelles ou futures (publiques ou privées) et emprises publiques.

-en zone AUoc : A au moins 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Les constructions en bordure des routes départementales 224 et 259 doivent être édifiées avec un recul minimum de 12.5 m par rapport à l'axe de la voie.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de

15m2 et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2.5m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

ARTICLE AUo 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

- En zone AUoa: Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3m.
- En sous-secteur AUoal : à la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- En sous-secteur AUoa2 : à la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives. En retrait d'au moins 5 mètres à la limite séparative sud du sous-secteur, afin de respecter la zone tampon définie dans l'OAP en interface avec la zone Anc.
- En zone AUoc: Sur une des limites latérale ou en retrait des limites séparatives d'au moins 3m.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existap.tes, ne respectent pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux dépendances des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 15m2 et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2.5m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

ARTICLE AUO 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUo 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-en zone AUoa, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale, à celle des immeubles voisins sans excéder 10m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

-en zone AUoa2, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne doit pas excéder 10m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

-en zone AUoc, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins sans excéder 8 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

Dans les secteurs AUoa (hors AUoa2 où les toitures terrasses sont interdites) et AUoc, dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 7.0 m maximum.

Cet article ne s'applique pas au secteur AUoal.

ARTICLE AUo 11 : ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux :

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Dans les lotissements et résidences, toute modification extérieure devra se faire en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles, dans le respect des dispositions des règlements de copropriétés ou de lotissement, en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements, affouillement et surélévations de terrain, sauf justifications liées à des impossibilités techniques démontrées,
- les bardages en matière plastique, les toitures terrasses, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

Réglementation particulière :

Les dépendances

Les dépendances seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les couleurs

Les couleurs vives ainsi que les couleurs brillantes sont interdites. Les couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (murs, volets, fenêtres, portes, portails, toits, clôtures) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent le premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à clair voie. L'ensemble étant limité à 2m de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale non uniforme d'essences locales.

Cet article ne s'applique pas au secteur AUoa1.

ARTICLE AUo 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.
Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales du présent PLU.

-en zone AUoa1, les places nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être prévues à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment.
Le stationnement correspondant aux besoins de l'équipement pourra se faire sur l'unité foncière ou à proximité du projet, y compris sur des espaces publics communaux.

ARTICLE AUo 13 -- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES, CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasses, végétation existante,...)

- En conservant autant que possible les ouvrages et les arbres,
- En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Ils doivent être également convenablement entretenus.

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

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc..). Les espaces verts devront représenter 20% au minimum de la surface totale du lotissement.

Dans le secteur AUoa1, le projet du pôle documentaire doit s'intégrer au mieux dans les *Faysses* sur lesquelles il doit s'implanter. Les arbres des talus de part et d'autres du bâtiment s'il n'interfère pas avec le projet bâti devront être préservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES

A, Anc.

ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger pour sa vocation économique, sociale et patrimoniale, mais également pour son rôle écologique et paysager dans l'équilibre des écosystèmes naturels.

- Il existe un **sous-secteur Anc** dans lequel toutes les constructions sont interdites

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur **A** et **Anc**

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article 2
- Les terrains de camping et de caravaning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole (dans le respect des normes sanitaires) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, les carrières;

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur A et **Anc**

- les installations techniques de service public.

En secteur A

- les constructions ainsi que les logements de fonction et leurs dépendances directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
- les installations classées liées à l'activité agricole sous condition de l'obtention de l'autorisation délivrée au titre de la législation sur les installations classées soumises à déclaration ou autorisation ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gènes à la circulation qui doit être privilégié.
Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.
En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,

- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre à la réalisation d'un assainissement individuel conforme en fonction de son usage.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Les constructions en bordure des routes départementales 224, 324 et 259 doivent être édifiées avec un recul minimum de 12,5 mètres par rapport à l'axe de la voie

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 4 m.

Les installations classées doivent respecter un éloignement minimum de 10 m des limites séparatives.

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

Non réglementée.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existant dans le cadre d'extension.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

Les constructions doivent s'inscrire dans la continuité des terrasses (*faysses*) existantes.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

Les installations solaires photovoltaïques et thermiques seront autorisées sur les toitures des bâtiments agricoles préexistant.

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration préalable présenteront la palette graphique des couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (couleur des murs, des volets, des fenêtres, des portes et portails, des toits, des clôtures).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit respecter les dispositions générales du présent PLU

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces naturelles doivent être entretenues, notamment pour éviter la propagation des incendies.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES

N, Nh et Nar.

ZONE N

La zone N est un espace naturel, 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.
La zone N comprend plusieurs secteurs dont :

- le secteur N est un secteur naturel où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.
- le secteur Np est un secteur de protection de milieux naturels fragiles : secteur Natura 2000
- le secteur Nar est un secteur naturel correspondant à une zone de protection de vestiges archéologiques où seules les reconstitutions du site et les aménagements liés à son exploitation sont autorisés.
- le secteur Nh est un secteur naturel de hameaux et écarts sur les coteaux de Lussas où sont autorisées les constructions de dépendances et les extensions rénovations des constructions existantes.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article 2
- Toute installation pouvant entraîner des nuisances préjudiciables au caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf en zone Nar et Nh, les carrières;
- Dans les secteurs inclus dans la zone inondable de l'Auzon, toute construction ou installation est interdite.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations techniques de service public ;
- Les équipements publics et les installations d'intérêt général entrant dans le cadre de la gestion et de la protection des espaces naturels ;
- **En zone Nh**, l'aménagement, l'extension, le changement de destination et la restauration des constructions existantes, sous réserve :
  - que la construction ait, avant extension, une surface au sol au moins égale à 25 m²,
  - que la surface de plancher hors œuvre nette créée n'excède pas 50% de la surface initiale dans la limite de 60m².

- **En zone Nh**, les annexes et dépendances et les abris de jardin (dont local piscine) dans la limite de 25 m² SHOB maximum, ainsi que les piscines.
- **En zone Nar**, seules les reconstitutions du site archéologique et les aménagements liés à son exploitation sont autorisés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.
En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,

- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la règlementation sanitaire en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées à 12,50 m. minimum de l'axe des voies départementales.

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit à au moins 5 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 4 m.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non réglementée.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL
Non réglementée.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisée au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les zones N et Nar, la hauteur absolue des constructions est limitée à 5 m. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existant dans le cadre d'extension.

Dans la zone Nh, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel est limitée à 10 m au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'inscrire dans la continuité des terrasses (*faysses*) existantes.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration préalable présenteront la palette graphique des couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (couleur des murs, des volets, des fenêtres, des portes et portails, des toits, des clôtures).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit se conformer aux dispositions générales du présent PLU.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Règlement de la zone NB du POS du 21/10/98
applicable pour les parcelles C 328 et C 329

ZONE NB

Il s'agit d'une zone naturelle desservie partiellement par des équipements insuffisants qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Il existe un secteur NBa soumis à risques de mouvements de terrain.

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

Article NB1 - Occupations et utilisations du sol admises -

Sont autorisées toutes les constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des danger.

En secteur NBa, une étude géotechnique préalable à toute occupation et utilisation du sol sera effectuée et devra être jointe à toute demande d'autorisation de construire.

Article NB2 - Occupations et utilisations du sol interdites -

* le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées.

* les terrains de campement et de stationnement de caravanes aménagés.

* les lotissements

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS -

Article NB3 - Accès et voiries -

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.

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

En cas d'accès dangereux il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

Article NB4 - Desserte par les réseaux -

1 - Eau

Tout immeuble desservi par une voie publique comportant une conduite d'eau potable doit être relié à cette conduite.

En l'absence de réseau de distribution publique, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la règlementation en vigueur.

2 - Assainissement

* Eaux Usées

1- Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

2- S'il n'existe pas de réseau ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel sur l'unité foncière est admis sous réserve du respect de la règlementation en vigueur; dans ce cas la surface minimum de l'unité foncière ne pourra être inférieure à 1500m². Pour qu'une autorisation à construire soit délivrée en cas de non respect de la surface minimum, le pétitionnaire devra présenter une étude géologique justifiant la possibilité d'assainissement individuel.
Dans le cas d'extension du réseau public d'assainissement, le raccordement sera obligatoire même après autorisation et installation d'un système d'assainissement individuel.

* Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du Code Civil) sauf en cas de réserve d'eau destinée à l'irrigation (lac collinaire).

Article NB5 - Caractéristiques des terrains -

"non règlementées"

Article NB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

6 m au moins de l'axe des voies communales
12,5 m au moins de l'axe des voies départementales

Article NB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

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

Article NB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non règlementée.

Article NB9 - Emprise au sol -

Non règlementée.

Article NB10 - Hauteur maximum des constructions -

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions avoisinantes peut être subordonnée à des conditions particulières.

Article NB11 - Aspect extérieur -

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

Article NB12 - Stationnement -

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

Article NB13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non règlementés

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL -

Article NB14 - Coefficient d'occupation des Sols (C.O.S.)

Néant

Article NB15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000031719328