

DEPARTEMENT
LOZERE

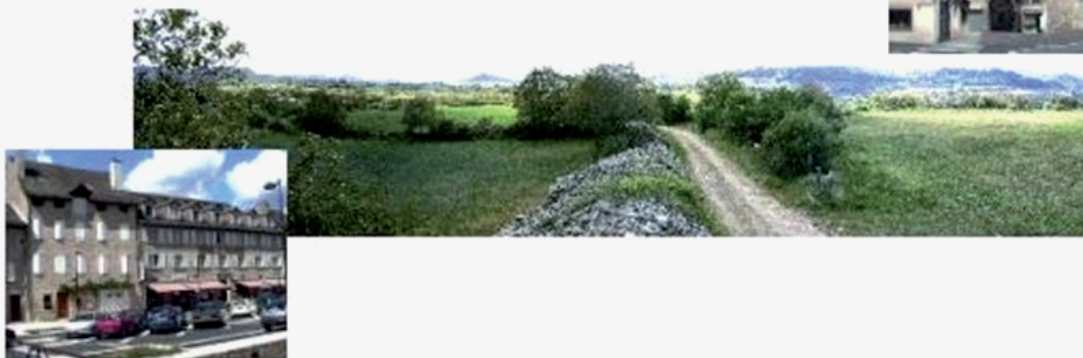


COMMUNE
MARVEJOLS

PLAN LOCAL D'URBANISME



4 – REGLEMENT



Élaboration du PLU

Arrêté le :

1er août 2005

Approuvé le :

30 juin 2006

Modifications - Révisions allégée - Mises à jour

Révision simplifiée n°1 approuvée le 30 mai 2008

Modifications simplifiées n°1 à 11 approuvées le 30 mars 2012

Révisions simplifiées n°2 à 5 approuvées le 30 mars 2012

Modification simplifiée n°1 approuvée le 30 mars 2012

Modifications simplifiées 2 à 4 approuvées le 20 septembre 2019

Modification simplifiée n°5 approuvée le 19 juillet 2022

Déclaration de Projet approuvée le 25 septembre 2025

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 1

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 6

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 36

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 49

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 53

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123.4 à R.123.10 du Code de l'Urbanisme.
Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MARVEJOLS.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions ci-après du Code de l'urbanisme :

2.1 - LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME :

Les articles R.111.2, R.111.3.2., R.111.4, R.111.14.1, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

Localisation et desserte des constructions :

- **Article R.111.2.**: relatif à la salubrité ou à la sécurité publique.
- **Article R.111.3.2.**: relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.
- **Article R.111.4.** : relatif à la desserte des terrains.
- **Article R.111.14.2.** : relatif aux respects des préoccupations environnementales.
- **Article R.111.15.** : relatif au respect des actions d'aménagement résultant des directives territoriales d'aménagement ou des schémas directeurs intéressants les villes nouvelles.

Aspect des constructions :

- **Article R.111.21.** : relatif aux constructions susceptibles de porter atteinte au lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2 – LES ARTICLES L.111.9, L.111.10 QUI PERMETTENT D'OPPOSER LE SURSIS A STATUER POUR DES TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OPERATIONS.

- **Article L.111.9 :**
 - **Article L.111.10 :**
- } relatifs aux cas d'opposition du sursis à statuer.

2.3 – LES REGLEMENTATIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS, ET NOTAMMENT :

- **Article L 315.2.1** : relatif à la cessation d'application des règlements d'urbanisme de lotissement de plus de 10 ans, dans les communes disposant d'un PLU approuvé.
- **Article L 315.2.1 et 315.3** : relatif au maintien des règlements d'urbanisme de lotissement de plus de 10 ans à la demande des colotis.

2.4 – LES REGLEMENTATIONS NATIONALES, ET NOTAMMENT :

- **Article L.145.3** : relatif au développement et à la protection de la montagne.

2.5 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES DECRITES AU DOCUMENT ANNEXE AU PRESENT P.L.U., EN PARTICULIER :

- **le Plan de Prévention des Risques** (décret n°95-1089 du 5 Octobre 1995) relatif aux risques naturels prévisibles (inondation, éboulements, glissements de terrains), en application de la Loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Le présent règlement s'applique sous réserve du respect du règlement du PPR pour toute opération ou aménagement situé en zone inondable.
- **les servitudes de protection des sites et monuments historiques**, qui soumettent toutes les autorisations concernant des constructions situées à l'intérieur des périmètres de protection à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS GENERALES A TOUTES LES ZONES

3.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Le règlement de chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol et opérations d'aménagement faisant l'objet de réglementations particulières et notamment à celles qui font l'objet d'un contrôle a priori ou a posteriori de l'autorité compétente et du représentant de l'Etat, à savoir :

1. Les constructions (logements, annexes, commerces, locaux à usages de services, de bureaux, ...) soumises à permis de construire (articles L.421.1 et suivants du C.U.)
2. Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées
3. Les campings soumis à autorisation préalable
4. Les terrains de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable (articles R.443.1 et R.443.16 du C.U)
5. Les modes divers d'utilisation du sol : clôtures, installations nécessaires parc d'attractions et aux aires de stationnement de véhicules, affouillements et exhaussements des sols sont soumis à autorisation préalable (articles R.441.1 à R.442.13 du C.U)
6. L'utilisation du sol, défrichements, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier sont soumis à autorisation préalable (articles R.130.1 à R.130.16 du C.U.)

3.2 – BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme 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 l'immeuble avec lesdites règles, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles (assurer la solidité, améliorer l'aspect des constructions, permettre une extension mesurée).

3.3 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures, dans la limite de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 4.1 - Les dispositions 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Est considérée comme mineure une adaptation remplissant les 3 critères suivants :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme : nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes.
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être accordés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection, ou à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers.

3.4 – BATIMENTS SINISTRES

Lorsque qu'un bâtiment est détruit par un sinistre, il peut être reconstruit si les dispositions des articles 1 et 2 du règlement de la zone concernée le permettent et ce dans les conditions fixées par le règlement de la zone.

3.5 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application du décret : n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme (J.O. du 11 février 1986), et des circulaires n°8784 du 12 Octobre 1987 et n°2771 du 20 Octobre 1993, les demandes d'autorisation d'urbanisme citées ci-dessous devront être transmises au Conservateur Régional de l'Archéologie :

- toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux fonciers et divers, ainsi que de certificat d'urbanisme concernant les abords des sites,
- toute demande de même type concernant hors de ces zones des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en **zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles** :

4.1 - LES ZONES URBAINES :

Repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U, elles se décomposent en 4 secteurs régis des règlements propres et différents :

Ua : Zone urbaine correspondant au centre ancien dense

Ub : Zone urbaine périphérique correspondant aux faubourgs et secteurs de constructions collectives (immeubles, équipements...)

Uc : Zone urbaine d'extension périphérique au centre dense, à caractère pavillonnaire Us : Zone urbaine affectée au domaine public ferroviaire (SNCF)

Ux : Zone urbaine réservée pour les activités industrielles non-polluantes, artisanales, commerciales ou de services.

Ux1 : sous-secteur réservé pour des activités industrielles classées liées aux déchets.

4.2 - LES ZONES A URBANISER :

Repérées sur les documents graphiques par un sigle comportant par les lettres AU, elles se décomposent en 2 secteurs régis des règlements différents :

1AU : Zone à caractère naturel, actuellement peu ou pas équipée, mais suffisamment équipée au droit de la zone, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Secteur réservé pour l'accueil de constructions à usage d'habitations, de commerces, de services ou d'équipements publics.

1AUx : sous-secteur réservé pour des activités industrielles non-polluantes, artisanales, commerciales ou de services

2AU : Zone à caractère naturel, non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U.

4.3 - LES ZONES AGRICOLES :

A : Zone naturelle agricole

4.4 - LES ZONES NATURELLES :

Repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N, la zone se décompose en 5 secteurs:

N : Zone naturelle et forestière à protéger.

Np : Secteur paysager strictement protégé, où aucune construction / réhabilitation ne sera admise (hormis celles mentionnées dans le présent règlement).

NI : Secteur réservé aux opérations à caractère touristiques, de sport ou de loisirs

Ne : secteur destiné à identifier et protéger le Châteaux, et les pistes hippiques en entrée de ville.

Npv : secteur destiné au développement de parc photovoltaïque au sol, dans la mesure où le(s) projet(s) ne portent pas atteinte à la valeur patrimoniale du site.

Leurs délimitations sont reportées aux documents graphiques dit "plan de zonage". Ces documents graphiques font en outre apparaître :

4.5-LES EMPLACEMENTS RESERVES :

Définis pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics, pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, ou d'espaces verts, ils sont soumis aux

dispositions des sections I et II du règlement de la zone à l'intérieur de laquelle ils se trouvent.

4.6 - LES ESPACES BOISES OU HAIES A CONSERVER (ARTICLE L 130.1 DU CODE DE L'URBANISME) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

4.7 - LE ZONAGE DU PPRI.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Zone urbaine à caractère d'habitat ancien dense correspondant à la cité médiévale, dans laquelle il est souhaitable de favoriser des aménagements et transformations de bâtiments qui s'intégreront à la trame urbaine existante, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.

Cette zone a une vocation d'habitat, de petit commerce, d'artisanat et de services.

SECTION1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les constructions à usage artisanal ou commercial incompatibles avec le voisinage des zones habitées et leurs annexes
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation
- Les carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules, de matériaux de démolition et déchets divers
- Les Parcs Résidentiels de loisir et habitations légères de loisirs
- Les terrains de campings et caravaning
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les changements de destination des locaux commerciaux vers une autre affectation sont interdits sur un périmètre restreint : rue Jean Roujon, Rue de la République, Rue de la Laine, Place Cordesse, le linéaire de la Rue Carnot entre la rue de la République et la place Cordesse, Place Chanelles, Place du Soubeyran

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration devront remplir les conditions suivantes :
 - correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier (droguerie, laverie...),
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de gêne supplémentaire,
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.

- Les installations et travaux divers sont limités aux :
 - aires de stationnement, aires de jeux et aires de sport sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation, clôtures), elles s'intègrent bien au paysage urbain environnant.
 - exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières.

SECTION2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DUSOL

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3.2 - La création d'accès nouveaux pour les véhicules ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problèmes de sécurité pour la circulation automobile ou piétonne et que la distance de visibilité au droit de cet accès est adoptée à la vitesse pratiquée sur la voie publique.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 : Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux articles R.111-8 à R. 111-11.

4.2 : Assainissement

Les conditions de raccordement doivent être conformes au Schéma Communal d'Assainissement.

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément aux articles R.111-8 à R. 111-12. Les conditions de raccordement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumise à une autorisation, subordonnée à certaines conditions (notamment un pré-traitement) conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration pourront être favorisées

(noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 : Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé pourrait être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE Ua 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, sur une profondeur par rapport à cet alignement adapté à l'implantation des bâtiments voisins, afin de conserver le caractère bâti et les cœurs d'îlots non-bâties.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées pour des besoins de sécurité.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être édifiées de limite séparative à limite séparative.

7.2 - Pour les parcelles de largeur trop importante, l'implantation devra se faire dans un souci d'assurer la continuité du front bâti : le bâtiment sera implanté sur une des limites séparatives latérales, et la continuité sur le domaine public sera assurée par l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des murs de clôture existants dans le secteur.

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

L'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle à l'approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte et de secours contre les incendies, ni porter atteinte à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être adaptée à celle des bâtiments voisins, afin d'assurer une continuité :

- la hauteur maximale au faîte de la construction ne doit pas excéder celle du bâtiment voisin le plus haut,
- la hauteur minimale ne doit pas être inférieure à celle du bâtiment voisin le plus bas.

Exceptionnellement, ces limites peuvent se situer dans une fourchette de 1 mètre en plus ou en moins par

rapport à ces hauteurs.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

11.1 - Dispositions générales

Toitures

Les toitures devront être en harmonie avec l'environnement existant, de préférence recouvertes en lauze de schiste. A défaut, et après autorisation particulière du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pour leur remplacement par un autre matériaux, pourront être autorisés :

- L'ardoise grise épaisse fixée à pureau décroissant,
- Le bardeau de bois,
- Les matériaux qui, par leur texture, leur teinte et leur forme ressemblent soit à la lauze de schiste, soit à l'ardoise épaisse.

En cas d'impossibilité technique (faible pente par exemple), des matériaux de type inox plombé ou zinc pourront exceptionnellement être utilisés pour des bâtiments neufs si cela ne porte pas atteinte au caractère du quartier.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Parcellaire

Le découpage du parcellaire doit impérativement apparaître dans les projets de construction neuve comme de restauration tant au niveau des façades que des toitures, sauf s'il paraît opportun de le gommer pour des raisons d'environnement.

12.2 - Restaurations

Toitures

Les toitures doivent être refaites à l'identique dans leur forme (simple, à la Mansart ou à la Philibert Delorme). Une forme différente peut être acceptée ou imposée si elle permet une lecture meilleure et plus fidèle du bâtiment.

Les détails de type faîtages formant lignolet, coyaux, corbeaux, noues et arêtières doivent être restitués, voire peuvent être imposés en création pour améliorer l'aspect de la toiture. Le zinc prépatiné ou le plomb sont recommandés pour réaliser les abergements de cheminées, les noues, les gouttières et descentes d'eau. Il sera le moins visible possible pour les abergements et les noues. Les arêtières seront réalisés de façon traditionnelle.

Les faîtages seront de préférence réalisés en lauzes croisées formant lignolet. Pour certains bâtiments du XIXème siècle, ils pourront être réalisés à l'aide de tuiles faîtières de teinte grise.

Les cheminées à souche massive seront toujours conservées, même en cas d'inutilisation. Leur couronnement sera toujours réalisé sous forme de grandes lauzes reposant sur des plots en pierre.

Lucarnes

Les lucarnes traditionnelles (jacobines, capucines, à foin... à un ou deux versants de toit) seront conservées et restaurées, les lucarnes rampantes étant interdites. Les poulies pourront être maintenues lorsqu'elles existent.

Lorsque les lucarnes comportent des frontons et décors, ceux-ci pourront être restaurés ou restitués par ragréage ou apport de pierre neuve.

Façades

Les façades bénéficiant d'un appareillage de grande qualité (pierre de taille) pourront rester à pierres vues ; les autres façades pourront être enduites à la chaux avec une finition grattée, talochée ou brossée, et pourront recevoir des décors en trompe l'oeil (bandeaux, chaînages d'angles...) selon leur époque de construction.

Encadrements de porte

Les décors caractérisant les encadrements de porte pourront être particulièrement pris en compte en raison de la fragilité de la pierre. Restitutions, compléments et remplacements doivent être envisagés chaque fois que ces décors sont détériorés et insuffisamment lisibles.

Balcons

Seule la restauration des balcons existants anciens est autorisée (balcon en pierre sur consoles et corbeaux en pierre des XVIIIème et XIXème siècles). Aucun nouveau balcon ne peut être créé et la suppression des balcons en béton doit être envisagée chaque fois que cela est possible.

Ferronneries

Les balcons comportent des ferronneries souvent ouvragées en fer forgé (XVIIIème siècle) ou fonte (XIXème siècle) qui doivent absolument être conservées, restaurées et complétées pour les parties manquantes ou restituées à l'identique.

Percements

Les fenêtres et portes-fenêtres seront de préférence exclusivement en bois peint et comporteront, suivant l'époque de l'immeuble, un découpage en trois ou quatre carreaux par vantail ou en petits carreaux à la française.

Les portes anciennes seront conservées et restaurées chaque fois que cela sera possible. Elles seront laissées couleur bois s'il s'agit de bois noble (noyer, chêne...) ou peintes. En cas de remplacement, les modèles industrialisés seront évités.

Les volets seront à cadre selon le modèle lozérien et peints. Les pentures anciennes seront réutilisées et serviront de modèles aux pentures neuves.

Vitrines

Les vitrines anciennes en applique doivent être conservées et restaurées si leur aspect présente un intérêt. Les percements correspondant à d'anciennes vitrines en feuillure ne doivent pas être modifiés.

12.3 – Constructions neuves

Toitures

Elles doivent respecter, par leur nombre de versants, leur pourcentage de pente et leur forme, le bâti avoisinant.

Les accidents de toitures doivent être limités, la simplicité étant la règle.

Les lucarnes doivent être de type traditionnel même si une expression contemporaine peut être envisagée.

Façades

Le traitement des façades doit être simple sous forme principalement d'enduits et éventuellement de décors. Le panachage des matériaux est à éviter.

Balcons

Les balcons sont interdits.

Ils peuvent être autorisés sur les façades non vues d'un espace public, sous réserve :

- qu'ils soient limités au 1^{er} étage ;
- que la dalle soit supportée par des consoles.

Les garde-corps doivent être de simples barreaudages à fers droits verticaux.

Percements

Les percements doivent être superposés et verticaux.

Portes, menuiseries et volets

Les portes créées peuvent être des produits industrialisés mais il convient de préférer des modèles à l'aspect classique (portes pleines sans vitrage, de préférence en bois peint).

Les fenêtres et portes-fenêtres seront de préférence être en bois peint. Les fenêtres de petite dimension peuvent être à un vantail grand jour.

Des modèles en alu ou PVC pourront être autorisées exceptionnellement sur les parties non visibles depuis un espace public.

Les volets doivent être exclusivement à cadre. Des volets roulants peuvent être admis pour les façades non vues depuis un espace public.

Les persiennes repliables en tableau sont interdites.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera notamment exigé :

- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective.
- 2 places par logement pour les constructions pavillonnaires à usage d'habitation individuelle,
- Pour les constructions à usage de commerce : exonération pour les cinquante premiers m² de SHON puis 1 place par 50 m² de SHON supplémentaire jusqu'à 500 m², 3 places par 50 m² de SHON de 500 à 1 000 m² de SHON, 10 places pour 100 m² de SHON au-delà de 1 000 m².
- L'exonération de 50 m² mentionnée ci-dessus ne sera applicable qu'une seule fois par rapport à la situation existante à la date où le PLU a été rendu public.
- 1 place pour 33 m² pour les commerces à forte emprise.
- 1 place pour 2 lits dans les établissements hospitaliers et sanitaires, 1 place par classe plus 1 place par emploi administratif pour les établissements scolaires du premier degré.
- 1 place par 1 chambre pour les hôtels et 1 place pour deux chambres pour les hôtels- restaurants.

- 1 place par 10 m² de salle de restaurant.
- 1 place pour 33 m² de SHON pour les bureaux.

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

12.3 - Le changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, n'entraîne pas d'obligation de réaliser les places de stationnement à satisfaire au regard de la nouvelle destination.

12.4 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

12.5 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu :

- soit d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 100,00 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit de verser la participation prévue au 3^e alinéa de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par les articles R 332.17 à R 332.23 dudit Code.
- Soit acheter une concession dans un parc public de stationnement.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements et le programme de plantation correspondant devront figurer à l'appui de la demande du permis de construire.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Zone urbaine centrale dense, correspondant aux faubourgs et aux grands équipements et immeubles collectifs, dans laquelle les aménagements et transformations de bâtiments devront s'intégrer à la trame urbaine existante.

Cette zone se caractérise par de l'habitat dense, d'équipements collectifs (écoles, hôpitaux, gymnase...), de l'activité et du commerce.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**RAPPEL :**

- Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les constructions à usage artisanal ou commercial incompatibles avec le voisinage des zones habitées et leurs annexes
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation
- Les carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules, de matériaux de démolition et déchets divers
- Les Parcs Résidentiels de loisir
- Les terrains de campings et caravaning
- Le stationnement de caravanes isolées

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration devront remplir les conditions suivantes :
 - o correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de gêne supplémentaire.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.
- Les installations et travaux divers sont limités aux :
 - o aires de stationnement, aires de jeux et aires de sport sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation, clôtures), elles s'intègrent bien au paysage urbain environnant.

- exhaussements et affouillements des sols dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à leur environnement.
- Les constructions ou aménagements dans les secteurs inondables à condition qu'ils prennent toutes dispositions techniques de sauvegarde contre les crues.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante dans la même unité foncière.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3.2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences édictées à l'alinéa précédent.

3.3 - La création d'accès nouveaux pour les véhicules ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problèmes de sécurité et que la distance de visibilité au droit de cet accès est adaptée à la vitesse pratiquée sur la voie publique.

3.4 - Le long de la R.N.9, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 : Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux articles R.111-8 à R. 111-11.

4.2 : Assainissement

Les conditions de raccordement doivent être conformes au Schéma Communal d'Assainissement.

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément aux articles R.111-8 à R. 111-12. Les conditions de raccordement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumis à une autorisation, subordonnée à certaines conditions (notamment un pré-traitement) conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration pourront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin d'éviter des problèmes d'imperméabilisation du sol susceptibles d'aggraver les risques d'inondations, l'aménagement des terrains devra respecter les prescriptions du PPRi, du Schéma Communal d'Assainissement le cas échéant.

4.3 : Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé pourrait être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE Ub 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, de manière adaptée par rapport à l'implantation des bâtiments voisins, avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti central, c'est-à-dire :

- soit à l'alignement du domaine public,
- soit avec un recul limité avec la possibilité de réaliser des décrochements. Dans ce cas, en l'absence de contraintes particulières ou d'un caractère particulièrement affirmé du bâti existant, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5,00 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

6.2 - Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées :

- dans la mesure où le corps du bâtiment projeté est en continuité avec les formes urbaines existantes et que l'espace résiduel devant l'immeuble est traité en continuité de l'espace public et qu'il constitue une valorisation de cet espace (placette plantée, espace d'agrément).
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait.
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'immeuble, d'activités à forte emprise ou d'un équipement collectif, où l'implantation à l'alignement causerait des nuisances incompatibles avec la fonction de ces bâtiments.

- lorsque pour des raisons techniques un recul s'impose
- lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante, sans toutefois dépasser l'alignement de cette construction

6.3 - Le long de l'Avenue Savorgnan de Brazza, de l'Avenue du Maréchal Foch, du Boulevard Aurelles de Paladines, l'implantation des bâtiments devra plus particulièrement s'effectuer à l'alignement. En cas de recul limité en bordure de ces voies, la limite avec le domaine public devra être assurée par l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des murs de clôture existants dans le quartier.

6.4 - Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau ou supérieure pourra être exigé pour aménager une visibilité suffisante.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - L'implantation s'effectuera soit en limite, soit avec un recul minimum de trois mètres.

Les bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 8,00 mètres peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire et pour les bâtiments d'une hauteur supérieure, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Pour les parcelles de grande largeur, l'implantation devra se faire avec le souci d'assurer la continuité avec le front bâti.

7.3 - En l'absence d'un tel aménagement ou si le recul par rapport à la limite est supérieur à 3,00 mètres, il devra être implanté une clôture en prolongement, soit du bâtiment projeté, soit du bâtiment voisin ou de la clôture de la propriété voisine, d'une hauteur correspondant à la moyenne des murs de clôture existant dans le quartier et traitée de la même façon que la façade du bâtiment.

7.4 - D'autres implantations pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot.
- lorsque les constructions voisines existantes ont une implantation différente.
- lorsque la configuration du terrain ne le permet pas (problème topographique entre autre)
- lorsque le projet concerne des logements collectifs, un équipement public ou des bâtiments à usage d'activités à forte emprise.

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

8.1 - Le choix sera fait avec le souci de ne pas morceler les espaces libres et leur conserver une configuration intéressante.

8.2 - En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle à l'approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte et de secours contre les incendies, ni porter atteinte à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée du point le plus bas de la construction au faîte du toit. Elle est fixée à 12 mètres.

10.2 - Toutefois, pour les projets d'immeuble, d'activités à forte emprise ou d'un équipement collectif, la hauteur maximale autorisée par rapport au terrain naturel est de 15 mètres au faîte du toit. Cette hauteur devra être adaptée aux caractéristiques dominantes du quartier.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, les projets devront répondre aux prescriptions suivantes :

11.1 - Restaurations

La restauration de bâtiments anciens présentant un intérêt historique, architectural ou placés dans un cône de vue les faisant percevoir simultanément à des bâtiments de la zone Ua, doivent répondre aux règles suivantes :

Toitures

Les toitures devront être en harmonie avec l'environnement existant, de préférence recouvertes en lauze de schiste. A défaut, et après autorisation particulière du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pour leur remplacement par un autre matériaux, pourront être autorisés :

- L'ardoise grise épaisse fixée à pureau décroissant,
- Le bardeau de bois,
- Les matériaux qui, par leur texture, leur teinte et leur forme ressemblent soit à la lauze de schiste, soit à l'ardoise épaisse.

En cas d'impossibilité technique (faible pente par exemple), des matériaux de type inox plombé ou zinc pourront exceptionnellement être utilisés pour des bâtiments neufs si cela ne porte pas atteinte au caractère du quartier.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les toitures doivent être refaites à l'identique dans leur forme (simple, à la Mansart ou à la Philibert Delorme). Une forme différente peut être acceptée ou imposée si elle permet une lecture meilleure et plus fidèle du bâtiment.

Les détails de type faîtages formant lignolet, coyaux, corbeaux, noues et arêtières doivent être restitués, voire peuvent être imposés en création pour améliorer l'aspect de la toiture. Le zinc prépatiné ou le plomb sont recommandés pour réaliser les abergements de cheminées, les noues, les gouttières et descentes d'eau. Il sera le moins visible possible pour les abergements et les noues. Les arêtières seront réalisés de façon traditionnelle.

Les faîtages seront de préférence réalisés en lauzes croisées formant lignolet. Pour certains bâtiments du XIXème siècle, ils pourront être réalisés à l'aide de tuiles faîtières de teinte grise.

Les cheminées à souche massive seront toujours conservées, même en cas d'inutilisation. Leur couronnement sera toujours réalisé sous forme de grandes lauzes reposant sur des plots en pierre.

Lucarnes

Les lucarnes traditionnelles (jacobines, capucines, à foin... à un ou deux versants de toit) seront conservées et restaurées, les lucarnes rampantes étant interdites. Les poulies pourront être maintenues lorsqu'elles existent.

Lorsque les lucarnes comportent des frontons et décors, ceux-ci pourront être restaurés ou restitués par ragréage ou apport de pierre neuve.

Façades

Les façades bénéficiant d'un appareillage de grande qualité (pierre de taille) pourront rester à pierres vues ; les autres façades pourront être enduites à la chaux avec une finition grattée, talochée ou brossée, et pourront recevoir des décors en trompe l'oeil (bandeaux, chaînages d'angles...) selon leur époque de construction.

Encadrements de porte

Les décors caractérisant les encadrements de porte pourront être particulièrement pris en compte en raison de la fragilité de la pierre. Restitutions, compléments et remplacements doivent être envisagés chaque fois que ces décors sont détériorés et insuffisamment lisibles.

Balcons

Seule la restauration des balcons existants anciens est autorisée (balcon en pierre sur consoles et corbeaux en pierre des XVIIIème et XIXème siècles). Aucun nouveau balcon ne peut être créé et la suppression des balcons en béton doit être envisagée chaque fois que cela est possible.

Ferronneries

Les balcons comportent des ferronneries souvent ouvragées en fer forgé (XVIIIème siècle) ou fonte (XIXème siècle) qui doivent absolument être conservées, restaurées et complétées pour les parties manquantes ou restituées à l'identique.

Percements

Les fenêtres et portes-fenêtres seront de préférence exclusivement en bois peint et comporteront, suivant l'époque de l'immeuble, un découpage en trois ou quatre carreaux par vantail ou en petits carreaux à la française.

Les portes anciennes seront conservées et restaurées chaque fois que cela sera possible. Elles seront laissées couleur bois s'il s'agit de bois noble (noyer, chêne...) ou peintes. En cas de remplacement, les modèles industrialisés seront évités.

Les volets seront à cadre selon le modèle lozérien et peints. Les pentures anciennes seront réutilisées et serviront de modèles aux pentures neuves.

Vitrines

Les vitrines anciennes en applique doivent être conservées et restaurées si leur aspect présente un intérêt. Les percements correspondant à d'anciennes vitrines en feuillure ne doivent pas être modifiés.

11.2 - Constructions neuves

Toitures

Les matériaux suivants devront de préférence être utilisés :

- la lauze,
- l'ardoise
- le bardeau de bois
- les matériaux qui, par leur texture, leur teinte et leur forme ressemblent soit à la lauze de schiste, soit à l'ardoise épaisse.

En cas d'impossibilité technique, l'inox plombé, le zinc prépatiné et exceptionnellement, pour les bâtiments annexes non vus depuis un espace public, l'acier laqué de teinte gris-graphite devront être privilégiés.

Volumes et façades

Le traitement des façades doit être simple et tenir compte du bâti avoisinant en ce qui concerne notamment les couleurs. Les volumes doivent particulièrement prendre en compte les bâtiments les plus proches afin de ne pas être hors échelle.

Balcons

Ils ne sont autorisés que si leur saillie est limitée et qu'ils se trouvent intégrés au corps du bâtiment par exemple par des parties latérales maçonnées. Les garde-corps seront de préférence en fers droits verticaux.

Percements

Ils doivent être verticaux et superposés.

Menuiseries, volets

Les volets doivent de préférence être soit en bois à cadre et peints, soit roulants. Les persiennes repliables en tableau sont interdites.

11.3 - Toutefois des prescriptions différentes pourront être autorisées :

- pour des logements ou équipements d'intérêt collectif
- pour des locaux à usage d'activités à forte emprise.

Le projet doit s'intégrer, par son implantation, sa volumétrie, son aspect et ses détails d'architecture, à la forme urbaine et au bâti avoisinant.

L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements de terrain.

11.4 - Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve du respect des normes en vigueur.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera notamment exigé :

- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective.
- 2 places par logement pour les constructions pavillonnaires à usage d'habitation individuelle,

- Pour les constructions à usage de commerce : exonération pour les cinquante premiers m² de SHON puis 1 place par 50 m² de SHON supplémentaire jusqu'à 500 m², 3 places par 50 m² de SHON de 500 à 1 000 m² de SHON, 10 places pour 100 m² de SHON au-delà de 1 000 m².
- L'exonération de 50 m² mentionnée ci-dessus ne sera applicable qu'une seule fois par rapport à la situation existante à la date où le PLU a été rendu public.
- 1 place pour 33 m² pour les commerces à forte emprise.
- 1 place pour 2 lits dans les établissements hospitaliers et sanitaires, 1 place par classe plus 1 place par emploi administratif pour les établissements scolaires du premier degré.
- 1 place par 1 chambre pour les hôtels et 1 place pour deux chambres pour les hôtels restaurants.
- 1 place par 10 m² de salle de restaurant.
- 1 place pour 33 m² de SHON pour les bureaux.

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

12.3 - Le changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, n'entraîne pas d'obligation de réaliser les places de stationnement à satisfaire au regard de la nouvelle destination.

12.4 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

12.5 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu :

- soit d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 100,00 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1.1 - Les immeubles collectifs et les groupements d'habitations devront être organisés de façon à réserver un espace de détente de taille adaptée au programme de l'opération, à l'écart des circulations automobiles et situé à proximité des logements.

1.2 - L'aménagement et le programme de plantation devront figurer à l'appui de la demande du permis de construire.

1.3 - Devront être préservés et protégés :

- les terrains cultivés en zones urbaines, identifiés dans les documents graphiques en application de l'article L 123.1 alinéa 9 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Le coefficient d'occupation (C.O.S.) est fixé à 1,5,

- Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_c

Zone urbaine d'extension périphérique au centre ancien, de densité moyenne à diffuse, qui correspond à l'urbanisation pavillonnaire récente.

Elle a vocation à accueillir de l'habitat à dominante pavillonnaire, mais aussi des équipements, commerces de proximité et activités compatibles avec le voisinage d'habitations.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**RAPPEL :**

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE U_c 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les constructions à usage artisanal ou commercial incompatibles avec le voisinage des zones habitées et leurs annexes
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules, de matériaux de démolition et déchets divers
- Les Parcs Résidentiels de loisir et habitations légères de loisirs
- Les terrains de campings et caravanning
- Le stationnement de caravanes isolées

ARTICLE U_c 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration devront remplir les conditions suivantes :
 - correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de gêne supplémentaire,
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante dans la même unité foncière.

Les constructions ou aménagements dans les secteurs inondables à condition qu'elles prennent toutes dispositions techniques de sauvegarde contre les crues.

- Les installations et travaux divers sont limités aux :
- aires de stationnement, aires de jeux et aires de sport sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation, clôtures), elles s'intègrent bien au paysage urbain environnant.
- exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3.2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences édictées à l'alinéa précédent.

3.3 - La création d'accès nouveaux pour les véhicules ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problèmes de sécurité et que la distance de visibilité au droit de cet accès est adaptée à la vitesse pratiquée sur la voie publique.

3.4 - Le long de la R.N.9 et du boulevard de l'esplanade Sud, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

3.5 - Les voies nouvelles devront présenter une largeur suffisante pour permettre le croisement de deux véhicules. Elles devront également prendre en compte le cheminement normal des piétons dans des conditions normales de sécurité. Les voies de desserte pourront faire l'objet d'un traitement banalisé sans distinction de fonctions.

3.6 - Les voies en impasse devront être évitées, afin que les voiries puissent être poursuivies dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement et favoriser ainsi la création de rues structurées.
A défaut, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Cet aménagement se sera traité sous forme d'espace banalisé non-planté.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux articles R.111-8 à R. 111-11.

4.2 : Assainissement

Les conditions de raccordement doivent être Schéma Communal d'Assainissement.

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément aux articles R.111-8 à R. 111-12. Les conditions de raccordement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumis à une autorisation, subordonnée à certaines conditions (notamment un pré-traitement) conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration pourront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin d'éviter des problèmes d'imperméabilisation du sol susceptibles d'aggraver les risques d'inondations, l'aménagement des terrains devra respecter les prescriptions du PPRi, du Schéma Communal d'Assainissement le cas échéant.

4.3 : Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé pourrait être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE Uc 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Le choix de l'implantation sera adapté à l'implantation des bâtiments voisins et devra respecter le caractère dominant du quartier. Dans le cas d'une opération d'ensemble le plan de composition définira l'organisation du quartier.

6.2 - Le long des avenues Savorgnan de Brazza et Théophile ROUSSEL, (uniquement pour la zone Uc située près de la place du Soubeyran), la limite avec le domaine public devra être marquée par l'édification d'un mur de clôture qui devra assurer la continuité du front bâti et dont la hauteur devra correspondre à la hauteur moyenne des murs de clôture dans le quartier.

6.3 - Au droit des carrefours et le long de la R.N.9, un recul particulier pourra être exigé pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.

7.2 - Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées : dans le cas d'opérations d'ensembles, des dispositions différentes de celles envisagées à l'alinéa précédent peuvent être retenues dans la mesure où elles permettent d'affirmer une composition urbaine intéressante. Dans ce cas particulier la distance des bâtiments par rapport aux limites parcellaires internes à l'opération ne pourra être inférieure à 2,00 mètres.

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

8.1 - Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même propriété doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

8.2 - Les petits bâtiments et les annexes seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle.

8.3 - En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle à l'approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte et de secours contre les incendies, ni porter atteinte à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur totale en tout point de la construction ne doit pas excéder 12,00 mètres au faîte du toit, par rapport au terrain naturel.

10.2 - Les faîtages ne devront pas dépasser les lignes de crêtes des plateaux, afin de préserver les vues sur la vallée.

Cas particulier

Des dérogations à cette règle pourront être accordées pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, les projets devront répondre aux prescriptions suivantes :

11.1 - Tout projet doit s'intégrer, par son implantation, sa volumétrie, son aspect et ses détails d'architecture à la forme urbaine et au bâti avoisinant. Dans les zones de pente, le sens des constructions suivra les

courbes de niveau.

11.2 - L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements de terrain. La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 3 mètres.

11.3 - Les toitures présenteront des pentes qui seront similaires à celles des bâtiments du quartier et seront de préférence couvertes en lauze, en ardoises, ou avec un matériau stable qui, par sa teinte et sa disposition, présente un aspect et une couleur similaires à l'ardoise ou à la lauze.

11.4 - La ligne de faîtage sera généralement parallèle à la façade principale et aux courbes de niveau.

11.5 - Des toitures terrasse de petite dimension ($\leq 30 \text{ m}^2$) seront autorisées.

11.6 - Les lucarnes seront de proportion verticale.

11.7 - Toutefois des prescriptions différentes pourront être autorisées pour des logements ou équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera notamment exigé :

- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 2 places par logement pour les constructions pavillonnaires à usage d'habitation individuelle,
- 1 place pour 33 m² de SHON pour les bureaux,
- 1 place pour 33 m² de SHON pour les commerces,
- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour deux chambres pour les hôtels-restaurant,
- 1 place par 10 m² de salle de restaurant,
- 1 place pour 50 m² de SHON pour les activités,
- 1 place de stationnement pour 2 lits pour les établissements hospitaliers sanitaires,
- 1 place par classe plus 1 place par emploi administratif pour les établissements scolaires du premier degré.

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

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

13.1 - Les groupements d'habitation devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille de l'opération.

13.2 - Ces aménagements et le programme de plantation correspondant devront figurer à l'appui de la demande du permis de construire.

13.3 - Cependant dans le secteur inondable, les plantations ne seront pas obligatoires et ne devront en aucun cas gêner la libre circulation des eaux.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Us

La zone US est affectée au domaine public ferroviaire. Elle correspond aux emprises de la voie ferrée.

Les dispositions réglementaires ont pour objet de garantir le bon fonctionnement du service public auquel le domaine en question est affecté.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**RAPPEL :**

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE Us 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation non liée à la vocation de la zone et non mentionnées à l'article Us 2 sont interdites.

ARTICLE Us 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisées par l'exploitant,

2.2 - Les constructions et installations classées réalisées par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Us 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

ARTICLE Us 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**4.1 : Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux articles R.111-8 à R. 111-11.

4.2 : Assainissement

Les conditions de raccordement doivent être conformes au Schéma Communal d'Assainissement.

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément aux articles R.111-8 à R. 111-12. Les conditions de raccordement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumise à une autorisation, subordonnée à certaines conditions (notamment un pré-traitement) conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration pourront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin d'éviter des problèmes d'imperméabilisation du sol susceptibles d'aggraver les risques d'inondations, l'aménagement des terrains devra respecter les prescriptions du PPRI, du Schéma Communal d'Assainissement le cas échéant.

4.3 : Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé pourrait être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE Us 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.

ARTICLE Us 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire : non réglementé.

7.2 - Les autres constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Us 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Us 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Us 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE Us 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services non-polluantes.

La zone comprend un sous-secteur «Ux1» identifiant le secteur pouvant accueillir des structures industrielles liées au traitement des déchets et un sous secteur «Ux2» pouvant accueillir des structures industrielles soumises à autorisation.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**RAPPEL :**

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.441-4 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.434-1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.434-1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et leurs annexes
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation (hormis dans le secteur Ux1 et Ux2)
- Les changements de destination des bâtiments d'activités vers un usage d'habitation
- Les garages collectifs de caravanes
- Les Parcs Résidentiels de loisir et habitations légères de loisirs
- Les terrains de campings et caravanning
- Les stationnements de caravanes isolées
- Les carrières

ARTICLE Ux 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 - En secteur Ux**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitat sera moins importante que la surface affectée à l'activité et devra être adaptée aux besoins réels. Dans les sous-secteurs Ux1 et Ux2, les logements devront être intégrés aux bâtiments.
- La transformation et l'extension des installations classées soumises à autorisation existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'activité de la zone et compatibles avec son caractère.

2.2 - En secteur Ux 1

Sont autorisées les installations classées soumises à déclaration et à autorisation liées aux déchets.

2.1 - En secteur Ux 2

Sont autorisées les installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3.2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences édictées à l'alinéa précédent.

3.3 - La création d'accès nouveaux pour les véhicules ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problèmes de sécurité et que la distance de visibilité au droit de cet accès est adaptée à la vitesse pratiquée sur la voie publique.

3.4 - Le long de la RD 909 et du RD 900, la création d'accès privatif sera interdite s'il existe une possibilité de desserte suffisante par une autre voie.

ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 : Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux articles R.111-8 à R. 111-11.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément aux articles R.111-8 à R. 111-12. Les conditions de raccordement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumise à une autorisation, subordonnée à certaines conditions (notamment un pré-traitement) conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Afin d'éviter des problèmes d'imperméabilisation du sol susceptibles d'aggraver les risques d'inondations, l'aménagement des terrains devra respecter les prescriptions du PPRI, du Schéma Communal d'Assainissement le cas échéant.

Un traitement des eaux pluviales à la parcelle devra être étudié au moment du dépôt du permis de construire afin de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil. Si des bassins de rétention sont exécutés, il faudra qu'ils soient adaptés à la nature de l'aménagement prévu. Ces ouvrages devront faire l'objet d'un traitement paysager.

4.3 : Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé pourront être enterrés, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE Ux 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Au droit des carrefours, ainsi que le long de la RN 9 et du RD 900, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10,00 mètres par rapport à l'emprise.

6.2 - Le long des autres voies, ce recul est ramené à 5,00 mètres.

ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions à usage d'habitation ou de bureau peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.

7.2 - Pour les autres constructions :

Si la parcelle voisine est en zone UX, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu). Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

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

8.1 - La maison d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services

généraux de la zone devra être dans le prolongement du bâtiment à usage d'activités dont elle dépend ou intégrée à l'intérieur.

8.2 - En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle à l'approche et à la mise en œuvre des moyens de luttés et de secours contre les incendies, ni porter atteinte à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés

8.3 - En secteur Ux1 et Ux2, les logements de direction, de surveillance ou de gardiennage seront intégrés dans les bâtiments.

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la surface de la parcelle.

9.2 - Au-delà de cette limite, des constructions enterrées peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont recouvertes de dalles au niveau du sol faisant l'objet d'un aménagement.

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur au faîtage de la construction ne doit pas excéder 12,00 mètres par rapport au terrain naturel, sauf impératifs techniques justifiés.

10.2 - Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure et d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect extérieur

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

11.1.1 - Par son aspect extérieur, la construction :

- ne doit pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- doit affirmer clairement par son architecture, sa fonction propre d'une part, et le caractère industriel, artisanal et commercial de la zone d'autre part.
- la construction à usage d'habitation (destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone) doit présenter une typologie architecturale similaire au bâtiment dominant à usage d'activités dont elle dépend, et se situer dans son prolongement.

11.1.2 - Les matériaux de couvertures et de façades destinés à être enduits, peints ou recouverts devront être traités (peints, recouvert...).

Les imitations de matériaux devront être évitées, tous comme les matériaux réfléchissants et les clôtures en béton armés.

11.1.3 - D'une façon générale :

- les façades devront s'inspirer des teintes des plateaux et de la vallée environnants : gris, vert amande, vert... Plusieurs couleurs peuvent être associées.
- le blanc pur, les tonalités très claires et les couleurs vives sont proscrites,
- les imitations de matériaux et matériaux réfléchissants sont interdits.
- les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elle.
- les enseignes doivent être limitées à la façade du bâtiment uniquement.

11.1.4 - Toutefois, en cas d'impossibilité liée à des impératifs commerciaux (filiale ou succursale de chaîne nationale ou internationale), les couleurs du logo, pourront être reprises mais limitées sur la façade du bâtiment.

11.1.5 - Les dépôts seront réalisés de préférence du côté le moins vu des bâtiments. Dans tous les cas, toutes les mesures seront prises pour favoriser leur intégration (plantation, clôtures...).

11.1.6 - Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve du respect des normes en vigueur.

11.2 - Clôtures

Les clôtures sont obligatoires, les prescriptions sont les suivantes :

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.
- Les clôtures en béton armé seront à éviter.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera notamment exigé :

- 1 place pour 33 m² de Surface Hors Œuvre Nette pour les bureaux,
- 1 place pour 33 m² de Surface Hors Œuvre Nette pour les commerces,
- 1 place pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette pour les activités.

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

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

13.1 - Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

13.2 - Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour deux emplacements.

13.3 - Conformément au PADD, une bande de plantation devra être créée ou maintenue, afin de limiter au sud de la zone Ux2, l'impact des constructions depuis l'autoroute.

13.4 - En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

13.5 - En outre en Ux2, les aires de dépôts de matériaux devront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Zone à caractère naturel, actuellement peu ou pas équipée, mais suffisamment équipée au droit de la zone, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Cette zone a vocation à accueillir d'habitations (principalement individuelles et semi-collectives), de commerces, de services ou d'équipements publics.

Cette zone pourra être urbanisée après :

- la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble définissant les conditions d'aménagement de la totalité de la zone,
- puis au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comprend un sous-secteur «1AUx » qui identifie les secteurs destinés à accueillir une urbanisation à caractère commercial, industriel non-polluant, artisanal ou de services.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1 AU :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les constructions à usage artisanal ou commercial incompatibles avec le voisinage des zones habitées et leurs annexes
- Les installations classées
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules, de matériaux de démolition et déchets divers
- Les Parcs Résidentiels de loisir et habitations légères de loisirs
- Les terrains de campings et caravanning
- Les stationnements de caravanes isolées

En secteur 1AUx :

- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les changements de destination des bâtiments d'activités vers un usage d'habitation
- Les garages collectifs de caravanes
- Les Parcs Résidentiels de loisir et habitations légères de loisirs
- Les terrains de campings et caravanning
- Les stationnements de caravanes isolées
- Les carrières

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES1.1 - Dans les secteurs 1AU :

- Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment l'enclavement des autres terrains).
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante dans la même unité foncière.
- Les constructions ou aménagements dans les secteurs inondables à condition qu'elles prennent toutes dispositions techniques de sauvegarde contre les crues.
- Les installations et travaux divers sont limités aux :
 - aires de stationnement, aires de jeux et aires de sport sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation, clôtures), elles s'intègrent bien au paysage urbain environnant.
 - exhaussements et affouillements des sols dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à leur environnement.

1.2 - Dans les secteurs 1AUx :

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitat sera moins importante que la surface affectée à l'activité et devra être adaptée aux besoins réels.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3.2 - Les voies nouvelles devront prendre en compte le cheminement des piétons dans des conditions normales de sécurité. Les voies de desserte pourront faire l'objet d'un traitement banalisé sans distinction de fonctions.

3.3 - Les voies en impasse devront être évitées, afin que les voiries puissent être poursuivies dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement et favoriser ainsi la création de rues structurées.

A défaut, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Cet aménagement se sera traité sous forme d'espace banalisé non-planté.

3.4 - Le long de la R.N.9 et des RD, le gestionnaire de la voirie nationale ou départementale devra être consulté.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 : Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux articles R.111-8 à R. 111-11.

4.2 : Assainissement

Les conditions de raccordement doivent être conformes au Schéma Communal d'Assainissement.

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément aux articles R.111-8 à R. 111-12. Les conditions de raccordement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau existant, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes respectant la réglementation en vigueur, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumise à une autorisation, subordonnée à certaines conditions (notamment un pré-traitement) conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration pourront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin d'éviter des problèmes d'imperméabilisation du sol susceptibles d'aggraver les risques d'inondations, l'aménagement des terrains devra respecter les prescriptions du PPRI, du Schéma Communal d'Assainissement le cas échéant.

4.3 : Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé pourront être enterrés, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple, elles ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Le long de la RN9 :

- en secteur 1AU, à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées (PAU), les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise, et en zone 1AUX à 10 mètres de la limite d'emprise.
- en secteur 1AU hors Parties Actuellement Urbanisées (PAU), les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la voie.
- Une implantation différente pourra être proposée dès lors qu'une étude répondant aux problématiques mentionnées dans l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme sera réalisée, sans pouvoir être inférieure en zone 1AUX uniquement, à 10 mètres pour la RN9.
- Ces distances d'implantations ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à la réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes.

6.2 - En secteur 1AU, le long des autres voies et le long de la RN9, après levée de l'inconstructibilité, le choix de l'implantation sera adapté à l'implantation des bâtiments voisins, et devra respecter le caractère dominant du quartier. Les autorisations seront délivrées en fonction du plan masse de l'opération.

6.3 - En secteur 1AUX, le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5,00 mètres par rapport à la limite d'emprise.

6.4 - Au droit des carrefours, et le long de la RN 9, un recul de 10 mètres pourra être exigé pour des raisons de sécurité.

6.5 - Le long de l'avenue Savorgnan de Brazza la limite avec le domaine public devra être marquée par l'édification d'un mur de clôture qui devra assurer la continuité du front bâti et dont la hauteur devra correspondre à la hauteur moyenne des murs de clôture dans le quartier.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Secteur 1 AU

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Opérations d'ensemble :

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositions différentes de celles envisagées à l'alinéa précédent peuvent être retenues dans la mesure où elles permettent d'affirmer une composition urbaine intéressante. Dans ce cas particulier, la distance des bâtiments par rapport aux limites parcellaires internes à l'opération ne pourra pas être inférieure à 2,00 mètres.

7.2 - Secteur 1 AUx

Si la parcelle voisine est en zone UX, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu). Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE8.1 - Secteur 1 AU

8.1.1 - Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

8.1.2 - Les petits bâtiments et les annexes seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle.

8.1.3 - En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle à l'approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte et de secours contre les incendies, ni porter atteinte à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

8.2 - Secteur 1 AUx

8.2.1 - La maison d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone devra être à proximité avec le bâtiment à usage d'activités dont elle dépend.

8.2.2 - En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle à l'approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte et de secours contre les incendies, ni porter atteinte à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL9.1 - Secteur 1 AU :

Non réglementé

9.2 - Secteur 1 AUx :

9.2.1 - L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la surface de la parcelle.

9.2.2 - Au-delà de cette limite, des constructions enterrées peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont recouvertes de dalles au niveau du sol faisant l'objet d'un aménagement.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Secteur 1 AU :

10.1.1 - La hauteur totale en tout point de la construction ne doit pas excéder 12,00 mètres au faîte du toit, par rapport au terrain naturel.

10.1.2 - Sur les versants, les faîtages ne devront pas dépasser les lignes de crêtes des plateaux, hormis sur la zone de Sainte-Catherine, afin de préserver les vues sur la vallée.

10.2 - Secteur 1 AUx

La hauteur au faîtage de la construction ne doit pas excéder 12,00 mètres par rapport au terrain naturel, sauf impératifs techniques justifiés.

10.3 - Cas particulier

Des dérogations à cette règle pourront être accordées pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif.

Cette hauteur n'affecte pas les superstructures et ouvrages techniques nécessitant par leur fonction une hauteur plus élevée (antennes, pylônes, silos, cheminées,...)

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Secteur 1AU

11.1.1 - Tout projet doit s'intégrer, par son implantation, sa volumétrie, son aspect et ses détails d'architecture à la forme urbaine et au bâti avoisinant. Dans les zones de pente, le sens des constructions suivra les courbes de niveau.

11.1.2 - L'implantation et l'adaptation au sol du bâtiment seront choisies de façon à limiter les mouvements de terrain. La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 3 mètres.

11.1.3 - Les toitures présenteront des pentes fortes et seront de préférence couvertes en lauze, en ardoises, ou avec un matériau stable qui, par sa teinte et sa disposition, présente un aspect et une couleur similaires à l'ardoise ou à la lauze.

11.1.4 - La ligne de faîtage sera généralement parallèle à la façade principale et aux courbes de niveau.

11.1.5 - Des toitures terrasse de petite dimension ($\leq 30 \text{ m}^2$) seront autorisées.

11.1.6 - Les lucarnes seront de proportion verticale.

11.1.7 - Toutefois des prescriptions différentes pourront être autorisées pour des logements ou équipements d'intérêt collectif.

11.1.8 - Les murs en pierre sèches pourront être conservés et réutilisés comme clôtures, éléments structurants du quartier, ou construction séparative.

11.2 - Secteur 1AUx :

11.2.1 - Par son aspect extérieur, la construction :

- ne doit pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,
- doit affirmer clairement par son architecture, leur fonction propre d'une part, et le caractère industriel, artisanal et commercial de la zone d'autre part.
- la construction à usage d'habitation (destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone) doit présenter une typologie architecturale similaire au bâtiment dominant à usage d'activités dont elle dépend, et se situer en contiguïté.

11.2.2 - Les matériaux de couvertures et de façades destinés à être enduits, peints ou recouverts devront être traités (peints, recouvert...).

Les imitations de matériaux devront être évitées, tous comme les matériaux réfléchissants et les clôtures en béton armés.

11.2.3 - D'une façon générale :

- les façades devront s'inspirer des teintes des plateaux et de la vallée environnants : gris, vert amande, vert... Plusieurs couleurs peuvent être associées.
- le blanc pur, les tonalités très claires et les couleurs vives sont proscrites,
- les imitations de matériaux et matériaux réfléchissants sont interdits.
- les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elle.
- les enseignes doivent être limitées à la façade du bâtiment uniquement.

11.2.4 - Toutefois, en cas d'impossibilité liée à des impératifs commerciaux (filiale ou succursale de chaîne nationale ou internationale), les couleurs du logo, pourront être reprises mais limitées sur la façade du bâtiment.

11.2.5 - Les dépôts seront réalisés de préférence du côté le moins vu des bâtiments. Dans tous les cas, toutes mesures seront prises pour favoriser leur intégration (plantation, clôtures...).

11.2.6 - Les toitures terrasses sont autorisées.

11.2.7 - Les clôtures sont obligatoires, les prescriptions sont les suivantes :

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Un soin particulier devra être apporté aux clôtures visibles depuis l'autoroute, afin de limiter l'impact des constructions dans le site. Des traitements végétalisés seraient souhaitables,

en s'appuyant sur la végétation existante.

- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.
- Les clôtures en béton armé seront à éviter.
- Les murs en pierre sèches pourront être conservés et réutilisés comme clôtures, éléments structurants du quartier, ou construction séparative.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera notamment exigé :

- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective,
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
- 3 places pour 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette pour les bureaux ou les commerces,
- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour deux chambres pour les hôtels- restaurant,
- 1 place par 10 m² de salle de restaurant,
- 2 places pour 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette pour les activités,

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

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les groupements d'habitation devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille de l'opération.

13.2 - Ces aménagements et le programme de plantation correspondant devront figurer à l'appui de la demande du permis de construire.

13.3 - Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire : engazonnées ou réservées à des plantations

13.4 - Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties.

13.5 - Conformément au PADD, une bande de plantation devra être créée ou maintenue, afin de limiter au sud de la zone l'impact des constructions depuis l'autoroute.

13.6 - En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

13.7 - En outre, dans les secteurs 1AUx, les aires de dépôts de matériaux pourront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Zone à caractère naturel, non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cette zone pourra être urbanisée après modification ou révision du P.L.U.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**RAPPEL :**

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes, hormis extensions et aménagement des constructions existantes
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
- Les constructions à usage de commerce et leurs annexes
- Les constructions à usage de bureaux et services et leurs annexes
- Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole et leurs annexes
- Les changements de destination
- Les installations classées
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs
- Les terrains de campings et caravanning
- Les aires de stationnement
- Les exhaussements et affouillements de sol
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction et les aires de jeu
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les extensions et aménagements des constructions ne sont autorisées que dans la limite de 50% de la SHON ou SHOB existante.
- Les reconstructions après sinistre si l'origine du sinistre, naturel ou technologiques, n'est pas susceptible de se reproduire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 : Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux articles R.111-8 à R. 111-11.

4.2 : Assainissement

Les conditions de raccordement doivent être conformes au Schéma Communal d'Assainissement.

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément aux articles R.111-8 à R. 111-12. Les conditions de raccordement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau existant, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes respectant la réglementation en vigueur, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumise à une autorisation, subordonnée à certaines conditions (notamment un pré-traitement) conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration pourront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin d'éviter des problèmes d'imperméabilisation du sol susceptibles d'aggraver les risques d'inondations, l'aménagement des terrains devra respecter les prescriptions du PPRi, du Schéma Communal d'Assainissement le cas échéant.

4.3 : Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé pourrait être enterré, si les conditions techniques le

permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux

ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, en s'intégrant de manière ordonnée aux volumes existants.

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

Toutefois, pour l'extension de bâtiments anciens, une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être autorisée.

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

Néant

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Zone naturelle agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (hormis celles nécessaires à l'exploitation agricole)
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
- Les constructions à usage de commerce et leurs annexes
- Les constructions à usage de bureaux et services et leurs annexes
- Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Les changements de destination
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre
- Les installations classées
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs
- Les terrains de campings et caravanning
- Les aires de stationnement
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction et les aires de jeu
- Les dépôts de véhicules

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

- Les nouveaux bâtiments d'élevage devront être implantés à une distance de 100 mètres minimum par rapport aux zones U et AU.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pour les personnes travaillant sur

l'exploitation ne devront pas constituer un mitage paysager (construction dans la proximité immédiate d'un siège d'exploitation) et aller à l'encontre des objectifs de préservation du caractère agricole de la zone (construction susceptible de gêner une autre exploitation agricole notamment...).

- L'extension des habitations existantes liées à l'exploitation agricole limitée à 30 % de la SHON existante.
- La construction d'annexe fonctionnelle accolée ou non au bâtiment principal dans la mesure où elle correspond à un besoin normal et s'intègre au paysage.
- Les constructions à usage d'accueil touristique lié à l'exploitation agricole (gîte rural, camping à la ferme...) dans la mesure où elles sont implantées soit dans le cadre du siège d'exploitation, soit regroupées à d'autres constructions préexistantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes...).
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires au à la réalisation des infrastructures routières, aux raccordements aux voies existantes, et aux rétablissements des communication.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3.2 - Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 : Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux articles R.111-8 à R. 111-11.

4.2 : Assainissement

Les conditions de raccordement doivent être conformes au Schéma Communal d'Assainissement.

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément aux articles R.111-8 à R. 111-12. Les conditions de raccordement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumis à une autorisation, subordonnée à certaines conditions (notamment un pré-traitement) conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration pourront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin d'éviter des problèmes d'imperméabilisation du sol susceptibles d'aggraver les risques d'inondations, l'aménagement des terrains devra respecter les prescriptions du PPRi, du Schéma Communal d'Assainissement le cas échéant.

4.3 : Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé pourrait être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies départementales.

6.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles constituent la continuité d'un groupe de bâtiments préexistants et qu'elles ne posent pas problème au regard de la sécurité routière.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

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

L'implantation des constructions sur une même propriété ne doit pas porter atteinte à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, ni à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R + 1 + combles avec un maximum de 10,00 mètres par rapport au terrain naturel en tout point de la construction.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2. - Les matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts devront être traités (peints, recouvert...). Les imitations de matériaux devront être évitées, tous comme les matériaux réfléchissants.

11.3 - Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public

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

13.1 - Dans la mesure du possible, les haies et les plantations existantes devraient être conservées.

13.2 - Un programme de plantation devra être proposé pour toute construction nouvelle ou transformation d'un bâtiment existant.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites
- des milieux naturels
- des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique)
- soit de l'existence d'une activité forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend

- Un secteur Np strictement protégé pour identifier les Plateaux de La Cham et du Poujoulet.
- Des secteurs NI pour identifier une activité à caractère touristique, de sport ou de loisirs.
- Un secteur Ne, pour identifier le château et les pistes hippiques.
- Un secteur Npv, pour permettre le développement de parc photovoltaïque au sol, dans la mesure où le(s) projet(s) ne portent pas atteinte à la valeur patrimoniale du site.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur N :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
- Les constructions à usage de commerce et leurs annexes
- Les constructions à usage de bureaux et services et leurs annexes
- Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole et leurs annexes (hormis forestières)
- Les changements de destination
- Les installations classées
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs
- Les terrains de campings et caravanning
- Les stationnements de caravanes isolées
- Les aires de stationnement
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction et les aires de jeu
- Les dépôts de véhicules

En secteur Np :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
 - Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs
 - Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
 - Les constructions à usage de commerce et leurs annexes
 - Les constructions à usage de bureaux et services et leurs annexes
 - Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes
 - Les constructions à usage industriel et leurs annexes
 - Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
 - Les constructions à usage agricole et forestières et leurs annexes
 - Les changements de destination
 - La reconstruction des constructions suite à un sinistre
 - Les installations classées
 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs
 - Les terrains de campings et caravanning
 - Les aires de stationnement
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les parcs d'attraction et les aires de jeu
 - Les dépôts de véhicules
- En secteur NI :
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes
 - Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
 - Les constructions à usage de commerce et leurs annexes
 - Les constructions à usage de bureaux et services et leurs annexes
 - Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes
 - Les constructions à usage industriel et leurs annexes
 - Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
 - Les constructions à usage agricole et leurs annexes
 - Les installations classées
 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les dépôts de véhicules

En secteur Ne :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
- Les constructions à usage de commerce et leurs annexes
- Les constructions à usage de bureaux et services et leurs annexes
- Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole et forestières et leurs annexes
- Les installations classées
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs
- Les terrains de campings et caravanning
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules

En secteur Npv :

- Toutes les nouvelles constructions et installations, autres que celles définies à l'article Npv 2.

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

Globalement, dans la mesure où les constructions ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il sera admis :

En secteur N

- La reconstruction à l'identique des bâtiments suite à un sinistre est autorisée :
 - Sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne,
 - Sous réserve que le bâtiment ne soit pas situé en zone rouge du PPRI, sans quoi la reconstruction est interdite. Cette mesure ne s'applique pas aux reconstructions d'équipements publics ou d'intérêts collectif.
- Les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les équipements collectifs sous réserve de leur intégration paysagère.
- La réhabilitation des constructions existantes dans leur fonction d'origine ou avec changement de destination et extension sous réserve que celle-ci n'augmente pas la SHON de 50 %.

En secteur Ne et NI

- La reconstruction à l'identique des bâtiments suite à un sinistre est autorisée :
 - Sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne,
 - Sous réserve que le bâtiment ne soit pas situé en zone rouge du PPRI, sans quoi la reconstruction est interdite. Cette mesure ne s'applique pas aux reconstructions d'équipements publics ou d'intérêts collectif.
- Les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les équipements collectifs sous réserve de leur intégration paysagère.
- La réhabilitation des constructions existantes dans leur fonction d'origine.

En secteur Np

- Toute réhabilitation des constructions existantes est interdite, hormis si elle relève d'une mise en valeur patrimoniale, culturelle ou pédagogique du site.
- Les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de leur intégration paysagère.

En sus, en secteur N et Np uniquement

- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation des infrastructures routières, aux raccordements aux voies existantes, et aux rétablissements des communications.

En sus, en secteur NI et Ne uniquement

- Les constructions destinées à des équipements sportifs, de loisirs ou de détente dans la mesure où elles s'intègrent bien au paysage et n'altèrent pas son caractère dominant.
- Les constructions ou aménagements dans les secteurs inondables à condition qu'elles prennent toutes dispositions techniques de sauvegarde contre les crues.
- Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme (aire de jeux, parc public de stationnement), les exhaussements et affouillements de sols, ainsi que les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'aménagement de la zone.
- La construction d'annexes fonctionnelles inférieure à 20 m² accolées ou non au bâtiment principal

dans la mesure où elle correspond à la nature et à la fonction de la construction.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...)

En sus, en secteur NI uniquement

- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement pour caravanes et les constructions des bâtiments destinés aux services communs de ces installations dans la mesure où ils n'altèrent pas le site et où des dispositions sont prises pour compenser les effets dommageables pour l'environnement.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON existante ainsi que les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction.

En sus, en secteur Npv uniquement

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelables,
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

En N et Np :

Non réglementé

En NI et Ne :

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de caractéristiques et dimensions adaptées à la nature et à l'importance du projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de mise en œuvre des moyens contre l'incendie en toutes circonstances.

3.2 - Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à : dégager la visibilité vers la voie, permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie.

En Npv :

3.1 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. L'accès aux voies publiques devra respecter les caractéristiques de sécurité suffisantes. Des aménagements et des dégagements de visibilité pourront être imposés.

3.2- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privé, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'ensemble de l'aménagement envisagé.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux articles R.111-8 à R. 111-11.

A défaut, en secteurs Np et N, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou puits peut être acceptée dans la mesure où elle est conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

Les conditions de raccordement doivent être conformes au règlement de l'eau et d'assainissement communal (voir en annexe sanitaire) et au Schéma Communal d'Assainissement.

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement conformément aux articles R.111-8 à R. 111-12. Les conditions de raccordement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumise à une autorisation, subordonnée à certaines conditions (notamment un pré-traitement) conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration pourront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin d'éviter des problèmes d'imperméabilisation du sol susceptibles d'aggraver les risques d'inondations, l'aménagement des terrains devra respecter les prescriptions du PPRi, du Schéma Communal d'Assainissement le cas échéant.

4.3 : Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé pourrait être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Secteur N et Ne :

Les constructions doivent être implantées à 75 mètres de l'axe de la RN 9 hors Parties Actuellement Urbanisées.

Une implantation différente pourra être proposée dès lors qu'une étude répondant aux problématiques mentionnées dans l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme sera réalisée.

Le long des autres voies, un recul pourra être demandé pour des raisons de sécurité ou afin de permettre des aménagements de la voie.

Secteur NI, Np et Npv :

Non réglementé.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

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

L'implantation des constructions sur une même propriété ne doit pas porter atteinte à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, ni à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En N, Ne et Np :

Pour les constructions autorisées à l'article N2, la hauteur n'est pas réglementée mais elle devra respecter l'environnement naturel.

En NI :

Dans le cas d'agrandissement et d'annexes, la hauteur de la nouvelle construction devra être proportionnelle à celle de la construction existante de manière à assurer l'insertion de l'ensemble construit dans l'environnement tout en étant compatible avec le caractère naturel de la zone.

Pour les autres constructions autorisées à l'article N2, la hauteur n'est pas réglementée mais elle devra respecter l'environnement naturel.

En Npv :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 4 m.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (mâts pour station météo, caméra, etc.).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Général

Les murs et murets de pierres sèches et les capitelles doivent être conservées au maximum. Leur démolition est interdite sauf contraintes de sécurité ou de salubrité publique.

En N :

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

En NI, Ne :

De par sa taille, son implantation, sa volumétrie et son aspect, le projet doit s'intégrer dans son environnement et participer au paysage du quartier.

En Npv :

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Les arbres et la végétation existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou, le cas échéant, remplacés.

L'aménagement des abords et le programme des plantations correspondant devront figurer à l'appui de demande de permis de construire.

En Npv :

Non règlementé.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

DEPARTEMENT

LOZERE



COMMUNE

MARVEJOLS

PLAN LOCAL D'URBANISME



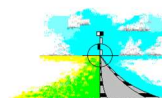
5 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



Date	Observation
30 novembre 2001	Mis en élaboration par DCM
01 août 2005	Arrêté par DCM
	Approuvé par DCM
	Approuvé par arrêté préfectoral n°
Juil. 2022	Révisions et modifications

**SAUNIER
& ASSOCIÉS**

Agence de TOULOUSE
45 Bd de Suisse – BP 520 18
31017 TOULOUSE Cedex 02
Tél : 05 34 40 79 79 Fax : 05 61 57 89 48
E-mail : contacts-31@saunier-associés.com



Cabinet MEGRET

Géomètres-Experts associés
20, allée des Soupirs
48000 MENDE

Tél : 04 66 49 22 83 Fax : 04 66 49 25 93
E-Mail : contact@megret-geometre-expert.fr

I. LISTES DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m²)
1	Elargissement de la voie du camping	Commune	547
2	Elargissement de la Voie Départementale n°1	Département	50,9
3	Raccordement des lotissements les Saules avec le Coulagnet	Commune	486
4	Calibrage de l'Allée des Soupis	Commune	230
6	Calibrage du boulevard Aurelle de Paladines et du carrefour avec la RN9	Commune	130
7	Aménagement et sécurisation du carrefour de la Crouzette	Etat	370
8	Calibrage de la Rue Rochevalier	Commune	12,7
9	Création d'un parc de stationnement rue des Augustins (RD 227)	Commune	325
10	Création d'un parc de stationnement rue des Prunières	Commune	127
12	Equipement public – chemin de l'abbé de Born – création du nouveau cimetière, élargissement du chemin de l'abbé de Born.	Commune	11 200
13	Calibrage du chemin de Sénouard	Commune	70
14	Calibrage avenue du 19 Mars 1962	Commune	20
15	Calibrage avenue du 19 Mars 1962	Commune	46
16	Calibrage avenue du 19 Mars 1962	Commune	23
17	Calibrage avenue du 19 Mars 1962	Commune	47
19	Aménagement de desserte du quartier de la Terrisse	Commune	1 157
20	Calibrage chemin du Lignon	Commune	579
21	Calibrage de la rue Jeanne d'Arc	Commune	102

NB : Il n'y a pas d'emplacements réservés n°5, n°11 et n°18.

NB : Les surfaces sont indicatives et ont été mesurées sur un fond de plan cadastral numérisé.
